



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
- la est – teren intravilan - curti constructii
- la sud – canal de desecare Hc 250
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinitate exista o unitate de industriala cu functiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estica exista inca doua unitati de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.

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

Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.

Pe amplasament studiat nu exista dotari de alimentare cu apa, electricitate, telefonie si gaz.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități functionale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități functionale.

7. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
- la est – teren intravilan - curti constructii
- la sud – canal de desecare Hc 250
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.

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

Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.

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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 desfasurarea, 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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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.....
- Protecția 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :
 - la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
 - la est – teren intravilan - curti constructii
 - la sud – canal de desecare Hc 250
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinitate exista o unitate de industriala cu functiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estica exista inca doua unitati de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general
Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.
Pe amplasament studiat nu exista dotari de alimentare cu apa, electricitate, telefonie si gaz.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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.....
- Protecția 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inregistrata in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează parcela studiată, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. top. Hodor Marcel.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat în 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, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :
 - la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
 - la est – teren intravilan - curti constructii
 - la sud – canal de desecare Hc 250
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general
Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.
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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj

**BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitareAlimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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 marcă 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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități functionale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități functionale.

7. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 desfasurarea, 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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :
 - la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
 - la est – teren intravilan - curti constructii
 - la sud – canal de desecare Hc 250
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinitate exista o unitate de industriala cu functiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estica exista inca doua unitati de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general
Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.
Pe amplasament studiat nu exista dotari de alimentare cu apa, electricitate, telefonie si gaz.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în 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 aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 legala a elaborarii

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
- la est – teren intravilan - curti constructii
- la sud – canal de desecare Hc 250
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.

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

Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.

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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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 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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 desfasurarea, 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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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.....
- Protecția 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :
 - la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
 - la est – teren intravilan - curti constructii
 - la sud – canal de desecare Hc 250
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general
Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.
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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 desfasurarea, 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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
- la est – teren intravilan - curti constructii
- la sud – canal de desecare Hc 250
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.

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

Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.

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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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 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, 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; servitute 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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.....
- Protecția 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :
 - la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
 - la est – teren intravilan - curti constructii
 - la sud – canal de desecare Hc 250
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinătate există o unitate de industrială cu funcțiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estică există încă două unități de servicii / industriale reglementate.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general
Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.
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 (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj

**BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitareAlimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele unități functionale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem funcțiuni propuse, nu au fost prevăzute subunități functionale.

7. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în partea de vest a intravilanului mun. Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea funcțiunii terenului din “teren extravilan - arabil” în “curți construcții intravilan ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiată se aplică:

Zona de construcții

Indicii urbanistici propuși :

POT=70,00 %

CUT= 1,40

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 215 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
CHILINTAN AMARIEI CRISTIAN si
CHILINTAN AMARIEI ALINA LUCIA**

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2020



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, greutate 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 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, 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 esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; 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 comună: 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. 1 : 10000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 2000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 2000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 2000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 2000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*

Beneficiari : *Chilintan Amariei Cristian Si Chilintan Amariei Alina Lucia*

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

Data elaborării : *octombrie 2020*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „*PLAN URBANISTIC ZONAL - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare*”. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strad Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A) si este proprietate privata.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in extravilanul municipiului Satu Mare si este proprietatea beneficiarilor Chilintan Amariei Cristian si Chilintan Amariei Alina Lucia. Terenul studiat este compus din doua parcele cu o suprafata totala de 17 000 mp, si este inscrisa in cartea funciara nr. 184024 si cartea funciara nr. 184025, cu urmatoarele numerele cadastrale: 184024 si 184025. Amplasamentul studiat este liber de constructii si partial imprejmuit, se invecineaza in partea estica cu o unitate industriala aflata in intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin aceasta documentatie se doreste transformarea terenului arabil extravilan intr-o zona reglementata din punct de vedere urbanistic. Se propune introducerea zonei studiate in intravilan avand functiunea de : unitate de productie si de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată.

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. Hodor Marcel.

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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 vestica a localitatii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare Hc 242 si strada A. Vlaicu (DN 19A)
- la est – teren intravilan - curti constructii
- la sud – canal de desecare Hc 250
- la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, are o forma regulata în plan, este partial imprejmuit si este neconstruit. În imediata vecinitate exista o unitate de industriala cu functiuni complementare de servicii. În apropierea zonei în partea sud - estica exista inca doua unitati de servicii / industriale reglementate.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului localitatii.

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

Accesul se face de pe strada Aurel Vlaicu (din drumul existent – DN 19A), folosind un podet existent.

Pe amplasament studiat nu exista dotari de alimentare cu apa, electricitate, telefonie si gaz.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în 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 aluviunile, urmele albiilor parasite 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara= $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna= $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna= $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50\text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de $1,50\text{ kN/mp}$ (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.

2.4. Circulația

Terenul are latura nord paralela cu strada existenta A. Vlaicu (drum existent- Dn 19A). Accesul la terenul studiat se face printr-un podet existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor 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 rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Existența 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 străzii Aurel Vlaicu (DN 19A).

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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.
- 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 citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Unitati De Productie Si Depozitare, Pe Strada Aurel Vlaicu, Mun. Satu Mare, Judetul Satu Mare.*

In vecinatatea si in apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (HCL 108/2015, HCL 149/2016).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situata în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

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 pozitionat cu latura nordica cu front la strada existenta , str. Aurel Vlaicu (drum existent –DN 19A). Accesul se va face din drumul existent printr-un podet nou propus.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice constructie, avand categoria de folosinta de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate, schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea urbanistica. Se propune construirea a unor constructii cu functiuni de unitati industriale, de depozitare cu functiuni complementare de servicii.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

Parter – Parter +1 etaj



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	17 000	100 %	-	-
Teren arabil	17 000	100%	-	-
UI / UD - zona industrială, depozitare cu funcțiuni complementare de servicii	-	-	17 000	100%
zona constructibilă max.	-	-	11 900	70 %
amenajări exterioare	-	-	1 700	10 %
spații verzi min.	-	-	3 400	20 %
TOTAL SUPRAFATA	17 000	100%	17 000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua stradală municipală.

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 75 m. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse 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 rețelilor 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 suprațere. 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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 căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și 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 necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan cu destinație de : UI/ ID cu activități de servicii aferente.

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 / 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.

Categorii de costuri si etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	-
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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	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 - Unitati De Productie Si Depozitare, 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 întărește 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 extravilan din zona studiată, 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 1996 –cu completări 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 G.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
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I- căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- 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

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

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996 și completările ulterioare.

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 unităților 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 $K_s = 0,12$ 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Lot1 = 1285 mp din care :

$S_{contr\ max} = 900$ mp, cu destinație propusă de UI/UD cu funcțiuni complementare de servicii

- 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 planșei Reglementări, 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



Lot2 = 2000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1400$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot3 = 4485 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3140$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot4 = 5645 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 3952$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD cu functiuni complementare de servicii

- constructii cu regim de inaltime P –P inalt - P+1

inaltime max. posibilia = 12,50m fata de cota teren natural existent

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

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

Lot5 = 3585 mp destinata pentru circulatie rutiera si pietonala pe incinta

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 536/1997 și în STAS 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” si 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 apăsătoare 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 nordic paralel la strada existentă – str. Aurel Vlaicu (DN 19A). Accesul se face din drumul existent, printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejurimi

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.

Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI – unități industriale / depozitare și servicii aferente
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum național – DN 19A
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPTII 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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevăd următoarele 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.

7. 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 ” – “UI/ID”.

Pentru zona studiata se aplica:

Zona de constructii

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