

GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS
GIS
PRIMARIA SATU MARE

PROIECT Nr. 4/2024
Faza: P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. –
ANSAMBLU REZIDENȚIAL
INTRAVILAN SATU MARE, JUD. SATU MARE

BENEFICIARI: VASVARI GHIZELA
ȘI VASVARI VASILE VIOREL

Nr. Ex. 1

PROIECT Nr. 4/2024**Faza: D.T.A.C.****ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL**

INTRAVILAN SATU MARE, JUD. SATU MARE

BORDEROU**PIESE SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
Solicitari ale temei program
Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 2.1. Evolutia zonei
 - α. Date cu privire la evolutia zonei
 - β. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - χ. Potential de dezvoltare
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
 - b. Relationarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
 - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
 - b. Relationari intre functiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- d. Aspecte calitative ale fondului construit
- e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- f. Asigurarea cu spatii verzi
- g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- h. Principalele disfunctionalitati

2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

- α. Relatia cadru natural – cadru construit
- β. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- χ. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- δ. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- ε. Evidentierea potentialului balnear si turistic

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Organizarea circulatiei feroviare
- c. Organizarea circulatiei navale
- d. Organizarea circulatiei aeriene
- e. Organizarea circulatiei pietonale

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicații

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

- α. Tipuri de obiective de utilitate publica
- β. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

4. Concluzii – masuri in continuare

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legala a elaborarii

3. Domenii de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. Zonificare functionala

PIESE DESENAȚE

A1 Plan de încadrare zonă	sc. 1:10000
A2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
A3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
A4. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
A5. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000

Martie 2025

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL

INTRAVILAN SATU MARE, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNĂTURI**DIRECTOR,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ȘEF PROIECT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

COLECTIV DE ELABORARE**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Martie 2025

ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL

INTRAVILAN SATU MARE, JUD. SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE**1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - ANSAMBLU REZIDENȚIAL
AMPLASAMENT:	INTRAVILAN SATU MARE, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	VASVARI GHIZELA ȘI VASVARI VASILE VIOREL
PROIECTANT:	S.C. ERYZA DESIGN S.R.L., Satu Mare
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Martie 2025

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, în partea de nord, în proprietatea beneficiarilor, conform extraselor C.F. din tabelul anexă.

Amplasamentul se întinde pe o suprafață totală de 86050 mp, cuprinde 111 parcele având categoria actuală de folosință arabil și este liber de construcții. Zona are acces la fosta centură Satu Mare care leagă DJ 194 (care face legătura între Mun. Satu Mare și comuna Lazuri) și DN 19A (Str. Aurel Vlaicu).

Terenurile au următoarele vecinătăți:

- Nord-Vest: fosta centură Satu Mare / canal
- Nord / Nord-Est: canal
- Sud-Vest: drum de exploatare
- Sud-Est: proprietate privată

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 86050 mp.

Amplasamentul nu se află în interiorul zonelor protejate Natura 2000.

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale cu asigurarea unor zone de deservirea zonei de locuit (servicii complementare: magazin, pensiune/motel, etc.), respectiv zone pentru recreere (zonă verde/parc, alei pietonale/piste pentru biciclete).

- | | |
|---|---------------|
| - procent maxim de ocupare a terenului: | P.O.T. = 35% |
| - coeficient de utilizare a terenului: | C.U.T. = 1,00 |
| - regim de înălțime maxim P+1E | |

Prin prezenta documentație se propune reglementarea zonei, în scopul realizării unui ansamblu rezidențial cu două subzone:

ZONA A : - locuințe individuale, cuplate sau individuale

ZONA B : - locuințe individuale, locuințe colective, cuplate sau individuale.

Accesul se va realiza de pe fosta centură realizând un al doilea acces, pentru fluidizarea circulației.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat, precum și “P.U.Z. - Lotizare teren pentru ansamblu rezidențial”, aprobat prin HCL nr. 175/24.06.2021.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin dezvoltarea funcțiunii de locuit și funcțiuni complementare.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. Mun. Satu Mare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul este amplasat în apropierea DJ 194, drum care leagă municipiul Satu Mare de comuna Lazuri, în conformitate cu planul de încadrare în zonă și se află într-o zonă care prezintă o dezvoltare în direcția extinderii zonelor de locuit. Având în vedere ca se află în apropierea Aqua parcului există și un potențial turistic.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

α. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, adiacent fostei centuri Satu Mare care face legătura Dj 194 cu DN19A.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest: canal/fosta centură Satu Mare care face legătura Dj 194 cu DN19A
- Nord: canal
- Nord-Est: canal
- Est: canal
- la Sud-Vest: drum de exploatare
- la Sud-Est : teren agricol- proprietate privată

β. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Satu Mare, adiacent fostei centuri Satu Mare care face legătura Dj 194 cu DN19A.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea centrală a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe drumul national DN19A, respectiv pe DJ 194.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Drumul de acces actual nu asigură capacitățile de transport necesar. Se propune realizarea unui nou acces, pentru fluidizarea traficului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente zona studiată este teren agricol și liber de construcții.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată este liber de construcții.

P.O.T. Existent = 0%, C.U.T. Existent= 0

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețelele de energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare existente în zonă.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Se propune amenajare: spații verzi publice cu mobilier urban, loc de joacă pentru copii; amenajări descoperite pentru practicarea sportului;.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa rețelelor edilitare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII**

Actualmente amplasamentul studiat nu cuprinde echipări edilitare.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul este traversat de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU**a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.****b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Terenul se află în apropierea Aqua parcului, prin urmare există și un potențial turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit și funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice nu a fost interceptat la foraje de -3.00m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al municipiului Satu Mare ca și teren intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesul pe amplasament se va realiza de pe fosta centură realizând un al doilea acces, pentru fluidizarea circulației.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN - Nu e cazul.

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 86 050 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuințe subzona A 57879 mp și subzona B 4970 mp, teren pentru căi de comunicație 18713 mp, zona pentru spații verzi 3587 mp și zona tehnico edilitara 901 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona A de locuințe cu funcțiuni complementare	55550	64,55
Zona B de locuințe cu funcțiuni complementare	8086	9,40
Zona pentru căi de comunicație rutieră/pietonală	17484	20,32
Zona spații verzi	3587	4,17
Zona tehnico edilitară	1343	1,56
TOTAL	86050	100,00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 35\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,00$$

Înălțimea maximă admisă: P, P+1E pentru locuințe, respectiv P - P+1E pentru funcțiuni complementare.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat: $POT = (S_C / S_T) * 100$

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor* și suprafața terenului considerat: $CUT = S_D / S_T$

*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:

– suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni

– suprafețele balcoanelor interioare(ex. teatre, cinematografe, etc.)

– suprafețele supanțelor

- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit)
- suprafețele coridoarelor exterioare
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite, etc.
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă $h > 1,80m$
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde, etc.)
- In suprafețele nivelurilor nu se includ:
 - suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele
 - suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile (rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior
 - suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., fiecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești
 - suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite
 - suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamanajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ($h < 1,80m$, structuri nerezistente, etc.)
 - suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
 - suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție

Suprafața construită la sol* este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu arie mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. *În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune a se realiza prin extinderea rețelei existente în zonă. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin branșamente corespunzătoare. Căminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea se propune prin racordare la rețeaua existentă în zonă. Se va realiza o stație de pompare prin care se va descărca rețeaua nou propusă în rețeaua stradală a comunei Lazuri.

Apele pluviale se vor evacua utilizând planeitatea terenului spre rețeaua de canalizare propusă.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se propune prin extinderea rețelei existente în zona. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin branșamente corespunzătoare.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Branșament la rețeaua existentă în zonă conform avizelor tehnice de racordare ce vor fi emise de către Electrica S.A. la cererea beneficiarilor.

3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul zonei studiate nu se desfășoară activități poluante.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se crează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuințe.

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

O data aprobat, PUZ și RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

Prevederile prezentului regulament vor fi in permanenta corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice si sunt opozabile in justitie.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de catre Consiliul Local al Orașului Satu Mare si va fi mentionata in Hotararea de aprobare a planului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

Ghid privind metodologia de elaborare si cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnica Indicativ: GM – 010 – 2000.

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica si actualizeaza prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001 modificata si actualizata, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Prezentul regulament are caracter operational si este opozabil în justitie. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a

terenurilor si / sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Avizele si acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Legislatia referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional si morfologic, si pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate .

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

La intocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua conditiile generale de zona, si, daca sunt mentionate distinct, si cele de subzona, care sunt prioritare.

ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :

- ZONA DE LOCUINTE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA TEHNICO EDILITARA

ZONA A SI B DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funciune predominanta:

ZONA A : - locuinte individuale, cuplate sau individuale

ZONA B : - locuinte individuale de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

Funciuni compatibile:

ZONA A : - alte dotari compatibile:

- cladiri anexe cu rol de depozitare, bucatarie de vara, garaje, piscine individuale, etc.

ZONA B : - alte dotari compatibile:

- cladiri anexe cu rol de depozitare, bucatarie de vara, garaje, piscine individuale, etc.
- cladiri administrative, alimentatie publica, servicii si mic comert pentru turism
- constructii pentru sanatate, tratament, terapii

Utilizari permise - servicii complementare:

ZONA A : - Sedii cu si puncte de lucru pentru activitati profesionale liberale (coafura, frizerie, cosmetica, I.T., etc.)

ZONA B : - Spatii comerciale, alimentatie publica cu capacitate maxima 100 de persoane, sedii de firme, unitati bancare sau de asigurari, birouri, etc.

Utilizari permise cu conditii pentru ZONA B - alte dotari specifice - se admit structuri de primire turistica cu conditia ca acestea sa nu depaseasca cu maxim 15 camere de cazare.

Utilizari interzise:

ZONA A : - activitati economice sau profesionale poluante
- spalatorii auto, ateliere mecanice, service auto sau similare
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul
- magazine en-gros, second-hand

ZONA B : - unitati poluante sau cu alte riscuri
- constructii provizorii de orice natura,
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul
- magazine en-gros, second-hand

Regimul de inaltime pentru ZONA A si B: P, P+M, P+1E.

- Inaltimea maxima admisa la cornisa: 10 m
- Inaltimea maxima admisa la coama : 12 m

Conditii de amplasare pentru ZONA A si B:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 2m;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m in cazul fatadelor fara ferestre, respectiv la minim 2 m in cazul fatadelor cu ferestre. Se admite amplasarea cladirilor pe limita de proprietate, in cazul locuintelor cuplate si se admite amplasarea la retrageri mai mici cu acordul vecinilor;
- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii

Accesul pe parcele se va asigura din reseaua stradala propusa

ZONA A : - izolate - cladiri de locuinte amplasate izolat, in cadrul unui lot;
- cuplate - cladiri de locuinte cuplate cate doua, pe limita dintre doua loturi;
- covor - cladiri de locuinte (de forma L sau U) amplasate in (RETEA) lot, pe limita a doua sau trei laturi, cuplate sau nu, cu cladirile vecine

ZONA B : - izolate - cladiri de locuinte amplasate izolat, in cadrul unui lot;
- cuplate - cladiri de locuinte cuplate cate doua, pe limita dintre doua loturi;
- insiruite - cladiri de locuinte amplasate pe intreaga latime a loturilor;
- covor - cladiri de locuinte (de forma L sau U) amplasate in (RETEA) lot, pe limita a doua sau trei laturi, cuplate sau nu, cu cladirile vecine

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului pentru ZONA A si B:

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 1

Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, precum si conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare si ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare si utilizare a terenurilor, regim de înălțime)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat: $POT = (S_C / S_T) * 100$

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor* și suprafața terenului considerat: $CUT = S_D / S_T$

**Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșeelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:*

- suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni*
- suprafețele balcoanelor interioare(ex. teatre, cinematografe, etc.)*
- suprafețele supanțelor*
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit)*
- suprafețele coridoarelor exterioare*
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri*
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite, etc.*
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă $h > 1,80m$*
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde, etc.)*
- In suprafețele nivelurilor nu se includ:*
- suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele*
- suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile(rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior*
- suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., fiecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești*
- suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite*
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamanajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ($h < 1,80m$, structuri nerezistente, etc.)*
- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule*
- suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție*

Suprafața construită la sol* este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu arie mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. *În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

- ZONA B :
- se vor asigura 2,2 mp/loc de zona verde pe lot propriu
 - se vor asigura 1,3 mp/loc pentru loc de joaca pe lot propriu
 - se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un numar corespunzator pentru functiunile complementare conform regulamentului general de urbanism si a celor locale in vigoare pe lotul propriu

Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane moderne, va fi simpla, lipsita de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii, se interzic constructiile realizate integral cu pereti cortina; golurile pentru ferestre vor avea forma drepunghiulara sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperis: acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpanta. Se accepta tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.
- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatie sau invelitori din materiale ceramice sau metalice, de culoare caramiziu, maro, gri
- Tinichigeria va fi simpla, discreta - se recomanda folosirea jgheaburilor infundate si evitarea folosirii tablei zincate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC.
- Elemente adiacente constructiei: Elemente precum terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute si realizate astfel incat sa se incadreze in volumul construit, fara a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fatadele cladirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare si suficiente pentru a fi observate dintr-o circulatie publica – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe cladiri, care sa includa denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea intalatiilor/echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor (antene TV, contoare, etc).

Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de functiune; Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza o serie limitativa materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fatade, caramida aparenta, beton aparent, placaje ceramice, sticla, pereti cortina partial, etc. Se interzice montarea usilor decorative cu elemente de sticla oglindata, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitatii de piatra, decorarea parapetelor pline cu decupaje in forme straine locului, etc.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 20% din incinta.

Imprejmuiri :

- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu inaltimea de maxim 2,20 m.

CCR – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Compusa din subzona:– cai de comunicatie rutiera

Cuprinde: acces auto/pietonal

Conditii - realizare conform standardelor

TE – ZONA DOTARILOR TEHNICO - EDILITARE

Utilizari permise: retele tehnico- edilitare

Conditii:

- se vor face conform standardelor si normativelor specifice
- se interzic lucrarile ce pot prejudicia zonele invecinate

SP – ZONA SPATII VERZI

Funciune predominanta - Spatii verzi

Utilizari permise: : plantatii de aliniament, plantatii de protectie contra noxelor;

Utilizari permise cu conditii: mobilier urban, constructii subterane (rezerva de apa pentru stingerea incendiilor, post de transformare)

Utilizari interzise : constructii

Conditii - utilizarea unor specii locale.

INTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA