

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME S+P+1E

Amplasament: Satu Mare, strada Stetiu Stefan, nr. FN, jud. Satu Mare

Beneficiar: David Ioan Lucian si David Lavinia Elena

Proiect: 3-7553.00-2022

Data: martie 2023

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

arh. Günthner Tiberiu

PROIECTAT

arh. Günthner Tiberiu

DESENAT

arh. Günthner Tiberiu

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23
Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991
Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
2. Studiul actual al dezvoltarii urbanistice
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
4. Concluzii - masuri in continuare
5. Anexe

B. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare functionala
4. Prevederi la nivelul zonelor functionale
5. Unitati teritoriale de referinta

Piese desenate:

| | | |
|---|------------|------|
| Plan de incadrarea in zona | Sc. - / - | U.01 |
| Situatia existenta – Disfunctionalitati | Sc. 1:1000 | U.02 |
| Reglementari Urbanistice - Zonificare | Sc. 1:1000 | U.03 |
| Reglementari Urbanistice - Mobilare | Sc. 1:1000 | U.04 |
| Proprietatea Asupra Terenurilor | Sc. 1:1000 | U.05 |
| Reglementari Tehnico-Edilitare | Sc. 1:1000 | E.01 |

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARII:** PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME S+P+1E
- **BENEFICIAR:** David Ioan Lucian si David Lavinia Elena
- **AMPLASAMENT:** Satu Mare, str. Stetiu Stefan, nr. FN
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. SIGMA PROIECT S.A., Satu Mare, str. Decebal, nr.23
- **DATA ELABORARII:** martie 2023

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Domeniul de reglementare al prezentului PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, în vederea realizării unei locuințe de tip unifamilial.

Terenul proprietate privata se afla în extravilanul mun. Satu Mare, pe strada Stetiu Stefan, FN, mun. Satu Mare și este înscris în C.F. nr. 162822 cu nr. cad. 162822 având suprafața de 1500.0m², categoria de folosință fiind arabil în extravilan conform C.F.

Obiective principale:

- zonificare/ organizare funcțională;
- organizarea circulațiilor carosabile și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea indicatorilor urbanistici: P.O.T, C.U.T., H_{max};
- delimitarea zonei construibile precum și retragerile față de limitele de proprietate;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona în studiu

- completarea zonei cu locuințe și/sau funcțiuni complementare conform tendinței actuale;
- completarea tramei stradale actuale, pentru a se asigura o fluidizare și o coordonare integrată între infrastructura pentru circulație și cea pentru echipare tehnico-edilitară, specifică tipului de locuire urban.

1.3 Surse documentare

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 890/31.10.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 14/17.02.2023 emise de către Primăria Municipiului Satu Mare.

- ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 întocmită pentru zona studiată și avizată de OCPI Satu Mare;

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

- in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
- in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 - "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului modificata si completata prin legea nr. 289/206;
 - HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002.
 - 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

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile "Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P118/1999."

Concomitent întocmirii documentatiei P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

In prezent este o zonă cu caracter preponderent rezidential nereglementata, fiind situata in extravilanul municipiului Satu Mare.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationare cu evolutia zonei
Zona nu prezinta caracteristici speciale.
- Potential de dezvoltare

Zona studiata este cu precadere una rezidentiala destinata locuintelor individuale. Interventiile pe termen scurt preconizate sunt cele de modernizare și completare a zonei cu construcții de locuințe conform tendinței actuale, precum și a tramei stradale, pentru a se asigura o fluidizare și o coordonare integrată privind infrastructura pentru circulație și echipare tehnico-edilitară și trecerea la un tip de locuire urban.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se află in extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona de vest a acestuia.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Satu Mare este situat la marginea de nord-vest a teritoriului national, la aproximativ 48° latitudine nordică și 23° longitudine estică.

2.4 Circulatia

Accesul auto si cel pietonal pe amplasament se realizeaza de pe strada Stefan Stetiu, in prezent neamenajata.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

2.5 Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Momentan funcțiunea dominantă este cea de locuire, individuală Lj (P+P+1). Terenul studiat are categoria de folosință d.p.d.v. juridic, extravilan în proprietate privată conform C.F.

▪ Relționari între funcțiuni

Momentan terenul este liber de construcții.

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela studiată în PUZ are suprafața de 1500.0m², momentan liberă de construcții.

P.O.T. existent = 0% C.U.T. existent = 0

P.O.T. propus = 35% C.U.T. propus = 1

Pe planșa Reglementări Urbanistice U.03 a fost marcată zona edificabilă și retragerile clădirii față de proprietățile învecinate.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul, zona fiind dominată de terenuri libere de construcții.

▪ Asigurarea cu spații verzi

Amenajarea va dispune de spații verzi la nivelul solului conform HG nr. 525.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată și în zonele vecine nu se identifică riscuri naturale care să restricționeze construirea de noi obiective.

▪ Principalele disfuncționalități

- lipsa amenajărilor specifice zonelor de locuit;
- zona nereglementată fiind situată în extravilanul localității.

2.6 Echipare edilitară

Echiparea cu utilități: energie electrică, alimentarea cu apă și gaz de la rețeaua stradală de pe strada Ștefan Ștețiu.

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

▪ Relația cadru natural – cadrul construit

Nu există probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Amplasamentul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate.

▪ Evidențierea riscurilor naturale antropice

Nu este cazul.

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.

Vor fi conforme cu planșele de specialitate.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Nu este cazul.

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.

Nu este cazul.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

2.8 Optiuni ale populatiei

În urma informării preliminare a cetățenilor (anunț ziari privind intenția de elaborare a documentației PUZ și panou publicitar) nu au existat propuneri, sesizări.

Soluția de organizare urbanistică satisface cerința de a valorifica superior zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii prezentei documentații P.U.Z. au stat următoarele studii de fundamentare:

Certificatul de urbanism nr. 890 din 31.10.2022:

- Aviz de oportunitate;
- Elaborare și aprobare PUZ în conformitate cu Ordinul 176/N/200 al MLPAT, HG 525/19996 republicat și legislația conexasă.

Studiul de oportunitate avizat prin "Aviz de oportunitate nr. 14/17.02.2023":

- Elaborare și aprobare PUZ pe parcela cu nr. Cad. 162822 și relația cu vecinătățile;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării: zonă de locuire;
- Indicatorii urbanistici obligatorii - POTmax:35%, CUTmax:1, regim de înălțime S+P+1
- Dotări de interes public: acces direct din strada Ștefan Ștețiu după dezmembrare.

Studiul topografic și studiul geotehnic, studii care relevă faptul că terenul este stabil și propune funcțiunile propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, iar distanțele de siguranță prevăzute de legislația în vigoare sunt respectate.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă, instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului plat și a condițiilor bune de fundare.

3.4 Modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului rutier la parcela se propun următoarele:

- Strada Ștefan Ștețiu este prevăzută pentru modernizare cu un profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 75 din 17.07.2003;
- Acces la parcela printr-un carosabil cu lățimea de 3 m;
- Locuințele vor avea loc de parcare/garare pe parcela proprie.

3.5 Zonificare funcțională–reglementari, bilanț, indici urbanistici

3.5.1 Zonificare funcțională

- Zonă de locuințe Lj
- Zonă circulație rutieră Cr
- Zonă spații verzi

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

3.5.2 Bilant teritorial

| BILANT TERITORIAL | existent | | propus | |
|---|-----------------------------|---|----------------|-------|
| | m ² | % | m ² | % |
| Cladiri | 0 | 0 | 488.6 | 35% |
| Zona spatii verzi amenajate | 0 | 0 | 767.8 | 48.2% |
| Carosabile/Trotuare | 0 | 0 | 139.6 | 10% |
| Suprafata cedata catre dom. public | | | 104.0 | |
| SUPRAFATA TEREN(dupa dezmembrare): | 1396.00m² | | | |
| TOTAL SUPRAFATA TEREN REGLEMENTATA | 1500.0m² | | | |

Nota: Pe terenul propus pentru introducerea în intravilan în suprafața de 1500.0 m², suprafața decopertată este de 628.2 m², suprafața aferentă clădirilor și aleilor. Zonele verzi noi amenajate vor avea suprafața de 767.8m² iar diferența de 104.0m² va fi cedată prin dezmembrare către domeniul public.

3.5.3 Amplasare, regimul de aliniere, distante fata de limitele de proprietate

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări Urbanistice U.03.

Distanțele minime față de limitele de proprietate:

- Fațada posterioară H/2, fațada sudică respectiv nordică cu 0.6m conform Codului civil;
- Fațada principală se va retrage la 10m față de noua limită de proprietate.

3.5.4 Regim de înălțime

Regim de înălțime: S+P+1E

H_{max} = +9.0m

3.5.4 Indici urbanistici

Se propun următorii indici urbanistici maximali:

P.O.T._{propus} = 35%;

C.U.T._{propus} = 1.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Satu Mare, cu avizul furnizorului de apă. În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 din 2013.

Canalizare:

Apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a orașului. Apele meteorice de pe învelitorile clădirilor și terase vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua electrică existentă în zonă, prin prelungirea acesteia, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Telecomunicații:

De la furnizorii de servicii existenți în zonă.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr. înreg. la Reg. Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Gospodarie comunală:

Deșeurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

3.7 Protecția mediului

▪ Diminuarea pînă la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc)

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în tomberoane, depozitate pe platformele gospodărești, prevăzute în acest scop, amplasate și amenajate cu respectarea normelor sanitare și de mediu, urmând a se transporta de o firmă specializată, autorizată la depozitul ecologic.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În urma realizării clădirilor, va începe procesul de recuperare a terenurilor degradate în timpul șantierului: se va amenaja peisager spațiul din jurul clădirii. Odată cu finalizarea tuturor construcțiilor se va definitiva și configurarea spațiilor comune exterioare și a spațiilor verzi.

▪ Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi amenajate peisager pe toată suprafața parcelei rămasă neocupată cu construcții, drumuri sau alei, astfel:

- se va planta gazon;
- în perimetrele indicate se vor sădi arbuști și plante ornamentale perene.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

▪ Refacerea peisagistică și reabilitate urbană

La finalul realizării investiției, imaginea de ansamblu a cartierului se va îmbunătăți. Zona va beneficia de mai multe spații verzi plantate, mai multe spații publice sau semipublice, alei pietonale, mobilier urban modern, dar și de un aspect mai îngrijit.

▪ Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

▪ Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Largirea strazii Stefan Stetiu, profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 75 din 17.07.2003;

3.8 Circulatia terenurilor

Pentru realizarea accesului se intentioneaza a fi trecut in domeniul public prin donatie o suprafata de 104.0 m2 care se va dezmembra din parcela cu nr. Cad. 162822

3.8 Obiective de utilitate publica

- Modernizarea strazii Stefan Stetiu
- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998**(prin culoare)
Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.05 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:
 - terenuri proprietatea Municipiului Satu Mare
 - teren proprietate privata
- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse** (prin hasuri)
 - conform plansei Proprietate asupra terenurilor U.05

4.0 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal prezentat mai sus are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona studiată, pentru crearea unor solutii optime ce vor satisface optiunile beneficiarului și de dezvoltare urbanistică pe zona funcțională, urmărind modul de utilizare a terenului și determinarea conditiilor de amplasare și conformare a constructiilor și amenajărilor aferente.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde reglementări specifice detaliate referitoare la:

- Organizarea si dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona;
- Organizarea arhitectural-urbanistica la nivelul cerintelor impuse de standardele acuale;
- Statutul juridic al terenurilor reglementate se va modifica dupa aprobarea P.U.Z., s-au propus dezmembrari de teren.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare care explică prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de amplasare, realizare și conformare a constructiilor pe zona studiată. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza DTAC și obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Costuri suportate de investitori:

Costurile suportate de investitori sunt prezentate in tabelul de mai jos:

| CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI | | | | | |
|---|---|-----|--|-----------------------|---------------------------------------|
| ETAPA | CATEGORIA DE COST | | | CHELTUIELI INVESTITOR | CHELTUIELI AUTORITATEA PUBLICA LOCALA |
| 1.0 | CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE (Avize, Acorduri, Autorizatii) | 1.1 | STUDII SPECIFICE | DA | - |
| | | 1.2 | DOCUMENTATII SUPORT | DA | - |
| | | 1.3 | DOCUMENTATII DE AVIZE | DA | - |
| | | 1.4 | ELABORARE DOCUMENTATIE PROIECTARE | DA | - |
| | | 1.5 | EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE | DA | - |
| | | 1.6 | AUTORIZATII, ACORDURI | DA | - |
| 2.0 | CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0 | 2.1 | CONSULTANTA | DA | - |
| | | 2.2 | PROCEDURI DE ACHIZITII | DA | - |
| | | 2.3 | AUDITURI | DA | - |
| | | 2.4 | ASISTENTA TEHNICA | DA | - |
| 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 REțele 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 FUNCIARA | DA | - |
| | | 5.3 | INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE | DA | - |

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23
Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991
Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

**Costuri care cad in sarcina autoritatilor publice locale.
Nu sunt.**

5. ISTORICUL CLADIRII

Nu este cazul.

6. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 890 din 31.10.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 14 din 17.02.2023;
- Copia extraselor C.F. nr. 1162822;
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului;

INTOCMIT
arh. Günthner Tiberiu

SEF PROIECT
arh. Günthner Tiberiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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.

- 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.
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Indicativ: GM – 07 – 2000;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completări ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z. și este reprezentată prin linie roz întreruptă, în planșele anexate.

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor aflate pe aceste amplasamente, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z./P.U.D. avizat și aprobat legal.

Autorizarea executării construcțiilor:

Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.

- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. Min.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin Min. Sănătății 536/1997.

- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991 și normelor PSI.

- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

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 Min.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale.

2.3.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.

Suprafetele edificabile si retragerile fata de limitele de proprietate sunt conform plansei U.03 - Reglementari urbanistice - Zonificare.

- Procent de ocupare a terenului P.O.T.=35%
- Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1
- Regim de inaltime S+P+1E
- Inaltimea maxima la atic: $H_{max} = +9.0m$
- Aliniament fata de vecinatati:
 - NORD: - limita laterala, retragere minim 0.6 m conform Cod civil;
 - SUD: - limita laterala, retragere minim 0.6 m conform Cod civil;
 - EST: - limita frontala, retragere de 10.0m fata de aliniament;
 - VEST: - limita posterioara, H/2 fata de limita de proprietate.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Stefan Stetiu.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu este cazul - nu se modifica configuratia actuala a parcelelor studiate .

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Prezentul P.U.Z. are o singura unitate teritoriala formata din urmatoarele zone:

- Lj - zona locuinte cu regim mic de inaltime;
- Cr – zona de circulatie rutiera,
- Zv – zone verzi.

Funcțiuni existente:

Lj (P-P+1) - Locuinte individuale

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comertului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

Nu este cazul.

Funcțiuni propuse:

- **Lj** - zona locuințe cu regim mic de înălțime;
- **Cr** – zona de circulație rutieră;
- **Zv** – zone verzi.
- circulații rutiere, pietonale și parcaje
- lucrări tehnico-utilitare
- amenajări de spații verzi

B. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

▪ utilizări permise:

- locuințe cu regim mic de înălțime
- circulații rutiere, pietonale și parcuri
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de spații verzi, publice și mobilier urban

▪ utilizări interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,
- construcții provizorii de orice natură;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că avem o singură funcțiune propusă, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în extravilanul Municipiului Satu Mare, în zona de vest a acestuia. S-a stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - utilizări admise

- locuințe cu regim mic de înălțime;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ și spații pentru profesii liberale;
- circulații rutiere, pietonale și parcuri;

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr.inreg. la Reg.Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

- lucrari tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, publice si mobilier urban.

Articolul 2 - utilizari admise cu conditionari

Nu este cazul.

Articolul 3 - utilizari interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform parcelarului existent dupa dezmembrare.

Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se modifica aliniamentul stradal actual.

Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale cladirilor

- pentru limitele laterale retragerile vor fi la 0.6m la nord si sud conform Codului civil;
- pentru limita posterioara H/2 fata de linia de hotar.

Articolul 7 - amplasarea cladirilor fata unele de altele pe aceeasi parcela

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la atic a celei mai înalte dintre ele

Articolul 8 - circulatii si accese

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curte astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Articolul 9 - stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol;

Articolul 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- conform plansei de Reglementari urbanistice regimul de inaltime maxim admis al cladirilor este de S+P+1E
- inaltimea maxima: 9.0m.

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

Cod fiscal: RO. 644869; Nr. înreg. la Reg. Comerțului J30/216/1991

Tel: 0261-714581; Fax: 0261-714583; Cod poștal 440006

Articolul 11 - aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

- **Arhitectura** noilor clădiri va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple, care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. **Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;**

- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare;

- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale);

- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi de tip acoperiș terasa sau sarpanta;

- **Paramentul:** Materialele de finisaj vor fi de factura moderna, contemporana, placaje din piatră, lemn sau tencuiei pentru socluri, beton aparent, pereți cortină;

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc); **nu se admit ornamente din plastic, inox;**

- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire, **se interzice cu desăvîrsire timplăria din PVC;**

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, instalații de climatizare, evacuări ale centralelor termice etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

Articolul 12 - conditii de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice existente în zona;

- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- nu se admit firide de bransament și contorizare pe fațadele principale ale clădirilor;

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

- fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei, integrat în clădire sau îngropat, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate

- suprafețele libere neocupate cu construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spații verzi de 10% din incinta.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Articolul 14 - împrejuriri

- împrejuririle vor fi opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2,2 metri. Se recomandă împrejuriri metalice transparente cu dublarea spre interior, cu gard viu din arbori și arbuști plantați des.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procent de ocupare a terenului P.O.T.=35%

Articolul 16 - coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.= 1

PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal își propune să stabilească noi reglementări / să detalieze reglementările existente referitoare la:

- amplasarea construcțiilor propuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- condițiile de acces și parcare ale autovehiculelor;
- stabilirea regimului de înălțime.

INTOCMIT
arh. Günthner Tiberiu

SEF PROIECT
arh. Günthner Tiberiu