



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

Proiect nr. 259A / 2022

**Plan Urbanistic Zonal -
ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII
MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N.
NR CAD. 171042, JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ONUCZAN LIVIA-MIHAELA și
ONUCZAN DANIEL-FLORIN**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

Plan Urbanistic Zonal -
ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII
MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N.
NR CAD. 171042, JUD. SATU MARE
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : OCTOMBRIE 2022



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica 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 pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

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

2.7. Probleme de mediu.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....

2.8. Opțiuni ale populației.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G......

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, 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.....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

- 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 comunală: 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 peisajistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de încadrare în localitate	sc. -//-
U01. Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1000
U02. Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03. Reglementări urbanistice. Propuneri de mobilare	sc. 1 : 1000
U04. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
E 01. Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 1000

Intocmit,
arh. urb. Luoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N., NR CAD. 171042, JUD. SATU MARE*

Beneficiari : *ONUCZAN LIVIA-MIHAELA și ONUCZAN DANIEL-FLORIN*

Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*

Data elaborării : *octombrie 2022*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie „*Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N., NR CAD. 171042, JUD. SATU MARE*”. Terenul este poziționat cu latura vestică paralelă la strada Stupilor și este proprietate privată.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentații se află în extravilanul municipiului Satu Mare și este proprietatea beneficiarilor.

Parcela este înscrisă în Extrasul de C.F.nr. 171042 cu nr cad. 171042 – având categoria de folosință teren arabil și se află în extravilanul mun. Satu Mare. Terenul are o suprafață de 3 600 mp din act și 3 632 mp măsurat conform extrasului C.F. prezentat. Terenul este liber de construcții.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea introducerii parcelei în intravilan și reglementarea ei urbanistică. Se propun funcțiuni de instituții și servicii și unități de producție și depozitare.

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. Soponar Radu.

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, republicată în 2002, Legea nr.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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 sudică a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord – proprietate privată
- la vest – strada Stupilor
- la sud – proprietate privată
- la est – teren arabil – proprietate privată

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, are o formă regulată în plan, este neîmprejmuit și neconstruit. În apropierea zonei studiate în partea de vest peste strada există unități industriale și / servicii reglementate. Terenul studiat propus a fi reglementat se află o zonă destinată pentru unități industriale / depozitare cu funcțiuni complementare de servicii conform vechea PUG și PUG al mun. Satu Mare propus – în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud a intravilanului localității.

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

Accesul la teren în situația existentă se face printr-o altă parcelă de pe partea nord-estică aflată în proprietatea beneficiarilor.

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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de 1,50 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 de vest paralela la strada Stupilor, dar nu are acces direct de pe acestea. In fata parcelei exista un sant / canal de apa pluviala deschisa, fara sa fie amenajat un podet de acces.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosinta teren arabil extravilan, este liber de constructii si de retele de utilitati.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este agricol extravilan, liber de constructii si nu este cultivat.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu exista constructii pe terenul studiat.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In apropierea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, si retea de electricitate.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există 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 Stupilor.

Canalizarea

În zona nu există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețeaua de electricitate de joasă tensiune, care se desfășoară de-a lungul străzii Stupilor.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona 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
Nu e cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

2.8. Optiuni ale populatiei

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejurire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile 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 - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N., NR CAD. 171042, JUD. SATU MARE*

In apropierea terenului studiat a fost elaborat si aprobat alte PUZ-uri (ex. : HCL 238/ 26.07.2022).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

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 vestică cu front la strada Stupilor. Accesul se va face din strada Stupilor printr-un podet nou, cu latime min. de 10,00 m. Iar circulatiile interioare vor avea latimea de 7m.

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 unui sediu administrativ pentru firma cu locuinta de serviciu si o hala pentru depozitare produse industriale si garare camion, utilaje.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 50,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,00

(S/D) Parter – (S/D) Parter +1 etaj



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA	3 632	100%	3 632	100%
Ta - teren arabil extravilan	3 632	100%	-	-
UI/UD/IS - din care :	-	-	3 632	100%
<i>zona construibila max.</i>	-	-	784	21,59 %
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme spatii verzi min.</i>	-	-	2 122	58,41 %
-	-	-	726	20,00 %
TOTAL SUPRAFATA	3 632	100%	3 632	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 3 632 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnio-edilitare, cai de circulatii, platforme este de 2 906 mp, iar zonele verzi sunt 726 mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona exista rețele de alimentare cu apa, care se desfasoara dealungul drumului de acces. Se propune bransarea cladiriilor propuse la rețeaua stradala municipala.

Canalizarea incintei

În zona studiată nu exista rețea de canalizare menajera. Canalizarea incintei se va rezolva prin amplasare unui bazin vidanajabil etans pe amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

În zona exista rețea de alimentare cu energie electrica de joasa de tensiune. Se propune bransarea incintei la rețeaua municipala existenta pe str. Stupilor.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona exista rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea amplasamentului studiat la rețeaua existenta stradala.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobile .

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2,et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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 propusă amenajată 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

Nu este cazul.

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.4 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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2,et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație :regim de înălțime

- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, 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.

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

		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 RELETE 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	-



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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. Luoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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

Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII MUN. SATU MARE, STRADA STUPILOR F.N., NR CAD. 171042, JUD. 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 întărend 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.

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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

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 mixta : de institutii și servicii, de unitati industriale și de depozitare cu funcțiuni 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 și protejarea patrimoniului natural și 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 funcțiilor și unităților înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

Din punct de vedere seismic, amplasamentul cercetat conform P100-1/2013, se încadrează în zona "F", având $K_s = 0,15$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

nr. cad. 171042 = 3 632 mp masurat din care :

$S_{\text{contr max}} = 1\ 816$ mp, cu destinatie propusa de IS/UI/UD

- 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

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” și prevederile Codului Civil.

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

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

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT= 50,00 %

CUT= 1,00

Zona verde min. : 20,00%

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este pozitionat cu frontul vestic paralel la stada existenta. Accesul se face din strada Stupilor printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati, in conditiile legislatiei in vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996 si nu va fi modificata.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ si de marcare a traseelor majore de circulatie, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 20,00 % din suprafata parcelei.

Imprejmuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime.

Se recomanda dublarea imprejmuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- IS / ID / UI – institutii si servicii, unitati industriale si de depozitare (sediul de firma, locuinta de serviciu)
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu sunt

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- constructii P – P inalt – 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 prevad urmatoarele unitati functionale :

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare

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

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

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

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

Pentru zona studiata se aplica:

Zona de constructii

Indicii urbanistici propusi :

POT=50,00 %

CUT= 1,00

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