



Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

Introducere în intravilan și parcelare pentru locuințe individuale în localitatea Lazuri județul Satu Mare

**Beneficiari: Moiş Daniel Vasile, Lazin Ileana, Hamza Marinel, Hamza
Grigore Emil**

Noiembrie 2014



Proiect nr. : 111/09.2018
 Studiu de oportunitate
 P.U.Z. Parcelare zona de locuit
 Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT COORDONATOR	Arh. Aurelian Gheorghiu
STUDII TOPOGRAFICE	Ing. Radu Mihai Soponar
STUDII GEOTEHNICE	Ing. Mihai Moody
URBANISM	Arh. Alina Roxana Lazin
DRUMURI	Ing. Mihai Cârlan
EDILITARE	Ing. Adrian Gheorghiu

Noiembrie 20014

DIRECTOR
 ing. Ileana Lazin

Noiembrie 2014

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Introducere, date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale
5. Unități teritoriale de referință

BORDEROU PIESE DESENATE

TOPO / GEO

- | | | |
|-----------------------|---------|-------------|
| 1. studii topografice | pl. T 1 | sc. 1:1000 |
| 2. studii geotehnice | pl. G 1 | sc. 1: 1000 |

URBANISM

- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 0. Incadrarea în teritoriu (localitate) | pl. U 0/5 | sc. 1: 10000 |
| 1. Incadrarea în zonă | pl. U 1/5 | sc. 1: 5000 |
| 2. Situația existentă | pl. U 2/5 | sc. 1: 1000 |
| 3. Reglementări urbanistice | pl. U 3/5 | sc. 1: 1000 |
| 4. Reglementări echipare edilitară | pl. E 4/5 | sc. 1: 1000
1: 200 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | pl. U 5/5 | sc. 1: 1000 |

- vol. I -
MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal pentru Introducere în intravilan și parcelare pentru locuințe individuale, loc. Lazuri, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: Moiş Daniel Vasile, Lazin Ileana, Hamza Marinell, Hamza Grigore Emil

1.3 Proiectant general:
S.C. PRO CONS AMD S.R.L.
Colaboratori : ing. Adrian Gheorghiu, ing. Mihai Cârlan

1.4 Proiect nr. 1486 / Nov.2014

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în extravilanul localității Lazuri, în zona limitrofă intravilanului Satu Mare, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l parceleze și să-l introducă în intravilan în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor precum și condițiile în care vor putea fi valorificate terenurile înscrise în C.F. cu numerele cadastrale :

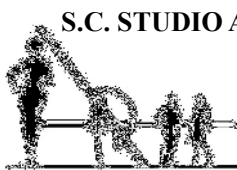
CF. NR. 101427 nr. CADASTRAL 101427
CF. NR. 101428 nr. CADASTRAL 101428
CF. NR. 101389 nr. CADASTRAL 101389
CF. NR. 100390 nr. CADASTRAL 100390
CF. NR. 100643 nr. CADASTRAL 100643

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de întabulare a operațiunii imobiliare (comasare, parcelare), respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru investițiile publice (drumuri și rețele) respectiv private.

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Radu Soponar în Oct 2014.

Studiile geotehnice au fost întocmite de geolog Herța Valeria și ing. Mihai Moody.



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- planșa nr. 1/5- încadrare în localitate

- planșa nr. 2/5- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Comuna Lazuri (în maghiară: Lázári, în germană: Neuschlag) este situată în partea de vest a județului la o distanță de 7 km de municipiul Satu Mare. Geografic, se găsește în cadrul unității Câmpia Someșană. Localitatea Lazuri este centrul administrativ-teritorial al comunei cu același nume fiind atestată documentar în anul 1261.

Teritoriul comunei este extrem de bogat în vestigii antice, acest fapt este valabil mai ales pentru Lazuri. Aici au început cercetări sistematice încă din anul 1974. Urmele de locuire omenească se întind pe o îndelungată perioadă de timp, peste 1500 de ani (a doua jumătate a mileniului II î.d. H.), și până după anul 800, atunci când poporul român va intra în faza organizării sale prestatale. Urmele de locuire încep în epoca tracică, cele mai importante aparțin epocii dacice din perioada statului (sec. I î.Hr. și până la cucerirea romană), epocii romane, dar și a perioadei medievale timpurii.

La începuturile evului mediu zona a făcut parte din voievodatul lui Menumorut, ce cuprindea zona de la Mureș și până pe Someșul inferior, având printre altele o puternică cetate la Satu Mare. În perioada evului mediu, zona, datorită vecinătății s-a îndreptat spre orașele Satu Mare și Mintiu, spre cetatea Satu Mare. De asemenea documentele vremii fac referiri la evenimentele din anul 1380, când în mai multe localități din jurul orașului, români, maghiari și germani se ridică la luptă împotriva domnilor de pământ. Nu este exclus ca frământările să fi cuprins și actualele localități ale comunei. Zona s-a înscris marilor evenimente ale istoriei naționale, cu toate vicisitudinile acesteia. Mai adăugăm că se mai pastrează un număr de 12 sigilii (sătești, ale cultelor greco, romano-catolic și reformat), care se înscriu în timp între anii 1786-1850.

Amplasamentul studiat se află în vecinătatea unității administrativ teritoriale Satu Mare, în partea estică a localității Lazuri. Terenul are în prezent funcțiunea de teren agricol, are potențial de utilizare în scopul construirii de locuințe, în vecinătate existând fond construit cu funcțiunea de locuințe.

2.2 Încadrarea în localitate

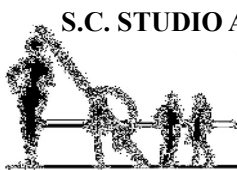
Localitatea Lazuri se învecinează în partea de est cu municipiul Satu Mare și comuna Botiz, amplasamentul aflându-se în zona limitrofă a localității, în imediata vecinătate a limitei administrative teritoriale a municipiului Satu Mare și a intravilanului acestuia.

Terenul se accesează de pe drumul județean DJ 194 C, care face legătura dintre localitatea Lazuri și municipiul Satu Mare prin DJ 194A (aproximativ 100 m până la strada Gorunului). În partea vestică a amplasamentului acesta se accesează dintr-un drumul de exploatare.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren arabil relativ plat cu foarte mici denivelări și se învecinează:

- spre nord-est – DJ 194 C ;
- spre sud - teren arabil extravilan ;
- spre vest - drum de exploatare și locuințe la circa 10 m;
- spre est - teren arabil extravilan și Centru pentru persoane cu dizabilități la circa 100m, aflat în intravilanul municipiului Satu Mare.

2.3 Elemente de cadru natural



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

Situare - zona studiată este amplasată în nordul municipiului Satu Mare, în extravilanul localității Lazuri, în zona limitrofă municipiului Satu Mare, cu accesibilitate din drumului județean DJ 194C către Botiz, Satu Mare.

Parcelele de teren proprietatea beneficiarului sunt învecinate cu terenuri extravilane preponderent arabile în nord, sud și vest, iar în est terenuri intravilane cu funcțiunea de locuințe.

Relieful localității este relativ plat, caracteristic câmpiei Someșene, diferențele maxime de nivel ale terenului de amplasament fiind de 0,69 m pe o distanță de aproximativ 150 m, cotele de nivel variind între 124,73 și 125,42.

Reteaua hidrografică este reprezentată de o rețea locală de canale de desecare cu adâncimea maximă de 1m descarcărcate în sistemul de desecare al zonei.

Din punct de vedere a bazinului hidrologic se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor, fiind în legătură cu râul Someș, având fluctuații de nivel în funcție de nivelul râurilor, depinzând de regimul de precipitații.

Clima. Din punct de vedere climatic Lazuri se află în zona de climat temperat-continental, moderat. În această zonă iernile sunt mai lungi și verile mai moderate. Temperatura medie anuală în Satu Mare este de 9,7°C. Valorile medii ale temperaturilor înregistrate la Satu Mare se prezintă astfel: primăvara 10,2°C, vara 19,6°C; toamna 10,8°C; iarna -1,7°C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (1000 – 1200 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120. Conform hărților climaterice prevăzute de STAS 6472/ 2-83, terenul studiat se încadrează în zona III.

Geologia. Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic se găsește la limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin marmele cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresifiate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează straturile de argilă prafoasă și argilă grasă galben - cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică.

Conform Studiului Geotehnic s-au executat trei foraje, materializate pe planul de situație anexat documentației, care prezintă următoarea coloană litologică:

- foraj 1: argilă maronie prafoasă (60cm), argilă maronie ruginie cu rare alternanțe cenușii slab nisipoasă (140cm), respectiv nisip argilos (200cm). NH- nu a fost interceptat.

- foraj 2: argilă maronie prafoasă (100cm), argilă maronie ruginie cu rare alternanțe cenușii slab nisipoasă (200cm), respectiv argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii nisipoase (100cm). NH- nu a fost interceptat.

- foraj 3: argilă maronie prafoasă (100cm), argilă maronie ruginie cu rare alternanțe cenușii slab nisipoasă (200cm), respectiv argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii nisipoase (100cm). NH- nu a fost interceptat.

Riscuri naturale – În studiile de specialitate la nivel PATJ pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren.

Conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013, terenul studiat se află în zona seismică E - conform Normativului NP055-01, caracterizată prin $ag=0.15$ și $T_c=0.7$ sec.

2.4 Circulația

Accesul în zonă este asigurat prin DJ 194 C care face legătura dintre localitatea Lazuri și comuna Botiz.

Amplasamentul este accesibil atât din drumul județean cât și de pe drumul de exploatare care traversează amplasamentul studiat.

Drumul județean asigură accesul rutier în dublu sens, având o bandă pe sens, cu o lățime carosabilă totală de 6,60 m. Intensitatea traficului în zonă este medie, traficul autovehiculelor cu o greutate mai mare decât de 3,5 tone este limitat, excepțiile referindu-se la riverani. Drumul este asfaltat, având o stare bună, necesară fiind marcarea corespunzătoare.

Drumul de exploatare cu lățime variabilă de la 4,5 m până la 6,5 m, este accesibil din DJ 194 C printr-un pod cu o lățime de 4,8 m. Starea drumului este proastă, îmbracamintea este realizată din piatră spartă. Datorită lipsei șanțurilor de colectare a apelor pluviale drumul devine greu accesibil în perioada precipitațiilor abundente.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Terenurile aflate în extravilanul localității Lazuri sunt majoritar terenuri arabile, în vecinătatea zonei studiate regăsim funcțiuni precum: locuire (atât în UAT Lazuri cât și în Satu Mare), sănătate (în UAT Satu Mare) și zona arabilă.

Terenul este ușor accesibil, dispune de rețele edilitare aflate la distanțe mici, de o bună dispunere față de intravilanul Satu Mare existent, fiind o zonă propice pentru dezvoltarea unei noi zone rezidențiale.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Amplasamentul este adiacent canalului aflat în proprietatea ANIF și drumului județean, este traversat de LEA 110 KV, pe terenul studiat fiind amplasat și un stâlp de înaltă tensiune.

Se impun zone de protecție pentru linia și stâlpul de înaltă tensiune, pentru canalul colector și pentru drumul județean. Pentru linia de înaltă tensiune se impune o zonă de protecție de 18,50 m, iar stâlpul are o zonă de protecție pe o rază de 20,00 m.

Zona de protecție pentru drumul județean este de 20,00 m din axul drumului.

Canalul impune o zonă de protecție de 2 m de la buza acestuia.

Fondul construit din imediata vecinătate este unul nou.

Disfuncționalitatea constă existența rețelelor electrice de înaltă tensiune care traversează și sunt amplasate pe terenul studiat.

2.6 Bilant teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 27 972, 00 mp, bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul :

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1	Teren arabil proprietatea beneficiarului	23 030	82,33
2	Domeniul public (drumuri, canale de desecare)	4 942	17,67
TOTAL ZONA STUDIATĂ		27 972,00	100,00

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor

În proprietatea publică se înscriu terenurile :

- terenuri proprietate publică de interes județean : drumul DJ 194 C, cu o suprafață marcată în zona studiată de 1848,60 mp.
- terenuri proprietate publică a statului Român aflate în administrația Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare : canal de desecare cu o suprafață în zona studiată de 2544.95 mp.
- terenuri proprietate publică a comunei Lazuri: drumul de exploatare, cu o suprafață marcată în zona studiată de 552,67 mp.
- terenuri proprietate privată a beneficiarilor: terenuri agricole care însumează 23030,00 mp.
- terenurile proprietate privată a persoanelor fizice trecute în proprietatea publică a comunei însumează o suprafață de 3024,30 mp, reprezentând căi de comunicație și spațiile verzi aferente.

2.8 Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul nu are asigurate rețele publice de energie electrică, gaz, apă, canalizare, ele se află pe strada Gorunului (pe teritoriul administrativ Satu Mare).

Postul de transformare electric se află pe strada Gorunului din incinta Centrului de persoane cu dizabilități.

Pe amplasament traversează linia electrică de 110 KV.

2.9 Probleme de protecția mediului

În zona studiată nu există probleme deosebite de mediu, nu există riscuri naturale (inundații și alunecări de teren).

De asemenea amplasamentul nu se află în zonă protejată istorică sau cu valori de patrimoniu.

2.10 Opțiuni ale populației

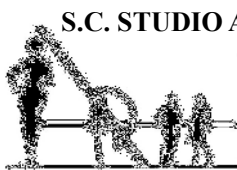
Se dorește parcelarea terenurilor proprietate privată a beneficiarilor aflate în extravilanul localității Lazuri în vederea utilizării acestora pentru construirea de locuințe unifamiliare cu regim de înălțime de la P până la P+1+M. În urma propunerilor urbanistice vor rezulta 27 de parcele de dimensiuni variabile între 413,60 mp și 5930,99 mp.

Propunerea de extindere a zonei de locuire limitrofă intravilanului Satu Mare de pe teritoriul localității Lazuri este benefică din punct de vedere urbanistic, având în vedere tendința de dezvoltare a orașului în această direcție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- planșa nr. 3/5- reglementări urbanistice
- planșa nr. 4/5- reglementări echipare edilitară

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

Nu au fost făcute studii de fundamentare, dar se poate menționa că realizarea acestei parcelări este oportună în vederea satisfacerii necesarului de locuințe, dat fiind faptul că există foarte mult teren arabil în zonă .

3.2 Reglementări urbanistice conf. PUG

– planșa nr. 1/5- încadrare în localitate

Scopul acestei documentații este introducerea în intravilan și parcelare locuințe individuale, urmând ca după avizarea și aprobarea P.U.Z. conform legislației în vigoare.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Lazuri, proiect cu numărul 120/2002, elaborat de S.C. General Proiect S.R.L. Satu Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 29/24.03.2006 , pentru terenul studiat sunt instituite următoarele reglementări:

- terenul este situat în extravilanul localității Lazuri,
- amplasamentul este destinat funcțiunii de teren arabil
- este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ
- asupra imobilelor sunt instituite servituți, fiind situate în zona de protecție pentru drumului județean DJ 194 C, rețele electrice aeriene LEA 110KV, canale de desecare.

3.3 Reglementări conform Certificatul de Urbanism nr. 65 din 15.07.2013

La cererea beneficiarului, în vederea elaborării P.U.Z. Consiliul Județean Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 65 din 15 07 2014, prezentat în copie în anexă, în care pentru zona studiată sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- terenul este situat în extravilanul localității Lazuri
- s-au instituit servituți de situate: în zona de protecție hidrogeologică a frontului de capatare a municipiului Satu Mare, respectiv în zona de protecție pentru drumul județean DJ 194 C, rețele electrice aeriene LEA 110KV, canale de desecare.

Regim economic:

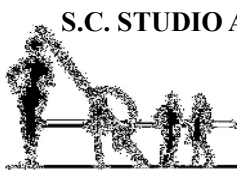
- folosință actuală: teren arabil
- folosință propusă : teren destinat construcției de locuințe

Regim tehnic:

- nu sunt instituite reglementări tehnice

Conform **Avizului de Oportunitate Nr. 17 din decembrie 2013** se emit următoarele condiții/recomandări:

- introducerea în intravilan a suprafeței de 23 030 mp;
- zona studiată din P.U.Z. va include parcelele cu nr. Cadastrale 101427, 101428, 100389, 100390, 100643, drumul dintre parcele, drumul județean DJ 194 C din zona amplasamentului, precum și traseul rețelelor;
- categoriile funcționale : zonă de locuit cu funcțiuni complementare;
- accesul se va face din drumul județean DJ 194C existent, circulații carosabile/ parcaje: se vor asigura conform RGU art. 25 și 26, parcare autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform RGU art. 33 ;
- P.O.T. și C.U.T. nu vor depăși indicatorii prevăzuți în RGU pentru zona de locuit
- parcelarea se va face în conformitate cu RGU, art. 30;
- asigurarea distanțelor de protecție impuse de legislația în vigoare față de drumul județean, canalul de desecare și linia electrică aerioasă LEA 110 kV;



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

- distanțe față de limitele laterale și posterioare: confor Codului Civil ;
- amplasare de obiective pe terenuri proprietate publică: rețele tehnico-edilitare;
- la documentația P.U.Z. se vor obține următoarele avize: Consiliul Județean Satu Mare, Autoritatea competentă pentru protecția Mediului , Electrica, Avizul privind clasa de calitate a emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, A.N.I.F, Administratorii rețelelor tehnico-edilitare la care se racordează, Drumuri județene;
- acordul proprietarului drumului de exploatare pentru realizarea accesului;
- respectarea condițiilor din avize .

3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu are elemente deosebite din punct de vedere a cadrului natural, care să poată fi puse în valoare.

3.5 Modernizarea și organizarea circulației

Accesul în zona studiată se realizează din drumul județean DJ 194 C adiacent și din drumul de exploatare care traversează amplasamentul.

Se propune lărgirea podului existent de acces pe terenul studiat și lărgirea drumului de exploatare și a profilului stradal pentru două sensuri pe zona studiată. Se va realiza astfel un profil cu o lățime de 10,60 m. De asemenea se propune din drumul cu două sensuri o stradă secundară cu sens unic cu o lățime de 7,00 m respectiv 6,50 m care să deservească noile parcele.

Din punct de vedere a parcajelor , acestea se vor rezolva în interiorul parcelelor.

Trotuarele propuse vor deservi circulațiilor pietonale

3.6 Zonificare funcțională, reglementări

Teritoriul zonei studiate are o suprafață aproximativă de 2,80 hectare, limita sa fiind astfel trasată încât să includă: drumul județean existent și canalele de desecare.

Pe amplasament urmează a se realiza: zone de locuit cu funcțiuni complementare (spații verzi, Is) și zone verzi amenajate peisager. Obiectivul documentației P.U.Z. este introducerea în intravilanul comunei Lazuri a parcelelor din zona studiată în vederea realizării unei zone de locuit cu regim de înălțime P, P+M, P+1+M pentru 26 loturi cu suprafața între 413,60 mp până la 1510,20 mp însumând o suprafață totală de 14 145,11 mp și o parcelă zonă verde amenajată peisager de 5930,99.

Zonificare funcțională în intravilan propus :

Zona circulației	=	2 822,12 mp
Zonă pentru locuințe	=	14 145,11 mp
Zonă pentru spații verzi	=	132,68 mp
Zonă amenajată peisager	=	5 930,09 mp
protecție pentru LEA 110 kV		
Total teren proprietate privată	=	23 030,00 mp

3.7 Bilanț teritorial existent / propus

Bilanțul teritorial pentru intravilanul propus este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1.	Zonă de locuințe	14 145,11	61,42
2.	Zonă de căi de comunicație, rețele publice	2 822,12	12,25
3.	Zonă spații verzi	132,68	0,58
4.	Zonă amenajată peisager protecție pentru LEA 110 kV	5 930,09	25,75
TOTAL ZONĂ ÎN INTRAVILAN PROPUȘ		23 030,00	100,00

3.8 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși în intravilan prin P.U.Z. sunt:

- POT maxim 35,00 %
- CUT maxim 0,75
- regim de înălțime: P, P+M, P+1, P+1+M

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul nu are asigurate rețele publice de energie electrică, gaz, apă, canalizare, ele se află pe strada Gorunului (pe teritoriul administrativ Satu Mare).

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extindere de rețea până la postul de transformare existent de pe strada Gorunului din incinta Centrului de persoane cu dizabilități.

Iluminatul public se va asigura prin racordarea la rețeaua nouă propusă.

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de pe strada Gorunului.

Canalizarea menajeră se va asigura prin extinderea rețelei de pe strada Gorunului, prin propunere de rețea sub presiune de la stația de pompare care urmează a fi amplasată pe situl studiat.

Colectarea apelor pluviale se face în rigole, apa rezultată se va trece printr-un deznisipator și separator de carbohidrați, urmând a fi descărcată în canalul de la capătul parcelei.

Asigurarea încălzirii se va face în regie proprie cu combustibil solid.

Telefonizarea se va face prin utilizarea rețelelor mobile.

Deșeurile menajere se vor colecta prin serviciul public organizat.

3.10 Protecția factorilor de mediu

Se propun spații verzi.

Nu există surse de poluare în zonă.

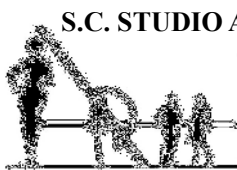
Nu există riscuri naturale în zonă.

Se vor prevedea pubele în incinta parcelelor și containere pentru deșeuri de unde se vor colecta prin serviciul public organizat.

Se propun rețele edilitare care să elimine disfuncționalitățile din zona studiată.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

Documentația propune următoarele investiții de interes și utilitate publică (denumire, categorie de interes, suprafață / lungime, caracteristici):

- străzi cu caracter public de interes local, cu o suprafață de 3024,30 mp și o lungime totală de aproximativ 350 m, din care profilul stradal cu două sensuri are o lungime de aproximativ 85 m.

- echipările edilitare și rețele propuse vor fi de utilitate publică, amplasate conform profilelor stradale propuse.

- zone verzi aferente circulațiilor propuse vor fi de utilitate publică.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor

Documentația propune următoarele transferuri de teren:

- din domeniul privat se va trece în proprietatea publică a comunei Lazuri, terenul cu o suprafață de 3024,30 mp în vederea lărgirii drumului de exploatare existent și pentru realizarea drumului propus.

Nu se vor concesiona terenuri.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal și a propunerilor de parcelare avansate urmează a se elabora documentația specifică în vederea înscrierii operațiilor în cărțile funciare (comasarea și respectiv dezmembrarea terenurilor).

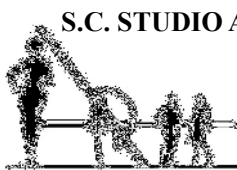
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform temei de proiectare, terenul proprietate privată a beneficiarilor se va parcela în 26 de loturi cu dimensiuni variabile, care deservesc ca zonă de locuințe, 1 parcelă care va deservi ca spațiu verde amenajat peisager protecție LEA 110 kV și o parcelă care va deservi circulațiile în zonă.

Modificările se vor înscrie în Planul Urbanistic General al comunei Lazuri.

În vederea avizării prezentei documentații de urbanism se propun soluții care să îndeplinescă condițiile din avizele cerute prin Certificatul de Urbanism și prin Avizului de Oportunitate Nr. 17 din decembrie 2013:

- se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 23 030 mp;
- zona studiată din P.U.Z. include parcelele cu nr. Cadastrale 101427, 101428, 100389, 100390, 100643, drumul dintre parcele, drumul județean DJ 194 C din zona amplasamentului, precum și traseul rețelelor;
- categoriile funcționale sunt zonă de locuit cu funcțiuni complementare;
- accesul se face din drumul județean DJ 194C existent, circulații carosabile; parcajele se asigură conform RGU art. 25 și 26, parcare a autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform RGU art. 33 ;
- P.O.T. și C.U.T. nu depășesc indicatorii prevăzuți în RGU pentru zona de locuit
- parcelarea se face în conformitate cu RGU, art. 30;
- se asigură distanțele de protecție impuse de legislația în vigoare față de drumul județean, canalul de desecare și linia electrică aerioană LEA 110 kV;
- se asigură distanțele față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil ;
- rețele tehnico-edilitare se vor amplasa pe terenuri proprietate publică;
- la documentația P.U.Z.s-au obținut următoarele avize: Consiliul Județean Satu Mare, Autoritatea competentă pentru protecția Mediului , Electrica, Avizul privind clasa de calitate a emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, A.N.I.F, Administratorii rețelelor tehnico-edilitare la care se racordează, Drumuri județene;



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

- s-a obținut acordul proprietarului drumului de exploatare pentru realizarea accesului;
- s-au respectat condiționările din avize ;
- s-au instituit zonele de protecție pentru drumul județean DJ 194 C, rețele electrice aeriene LEA 110KV și pentru canale de desecare.

Priorități și etapizări propuse:

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- schimbarea regimului juridic al terenului din teren arabil extravilan în teren intravilan destinat construirii de locuințe,
 - efectuarea operațiunilor cadastrale de parcelare.
 - efectuarea operațiunilor de transfer de proprietate din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea publică a comunei,
 - schimbarea regimului economic prin trecerea din categoria „teren arabil” în cea de „curți-construcții”

Realizarea obiectivului este necesar pentru asigurarea de locuințe în concluzie se propune avizarea și aprobarea documentației .

Documentația urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării (conform Legii nr. 350 / 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului) Consiliului Local Satu Mare.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin
Noiembrie 2014

5. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic
2. Studiu Geotehnic
3. Copii Certificat de Urbanism
4. Copii avize și acorduri
5. Copii extrase de carte funciară
6. Copie după Avizul de Oportunitate

- vol. II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ**

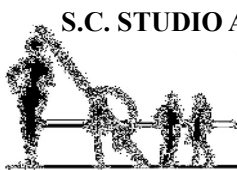
Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent se integrează reglementărilor stabilite prin PUG.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directoare urbanistice în



sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2. Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3. Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului local de urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

2. Baza legală a elaborării

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- o Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- o Legea nr. 107/1996 a apelor.
- o Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- o Legea Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- o Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.
- o Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- o Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- o HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- o H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- o OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- o Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și a cadrului de conținut al Planului Urbanistic Zonal" indicativ GM-010-2000

o Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice

o Ordonanță de urgență Nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

o HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice din 02/04/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

o HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și la inundații

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

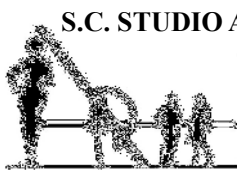
3.2. RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat.

Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege.

3.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.4. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:



- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;

- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximali POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;

c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;

f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- pentru amplasamente semnificative pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative.

3.7. În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art 32 și 48.

3.8. Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai după scurgerea unei perioade de un an de la aprobarea lui, în baza unui aviz prealabil de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

4.1. Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisă:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri pentru realizarea de lucrări de utilitate publică;

- autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului. Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se poate face fie prin



racordarea la rețelele publice existente în zonă, fie prin soluții locale de asigurare a utilităților, pe cheltuiala investitorului lucrării de bază.

Autoritatea publică poate condiționa autorizarea lucrării de bază de realizarea în prealabil a echipării edilitare a amplasamentului, pe cheltuiala totală sau în parte a investitorului.

Pe teritoriul studiat s-au propus următoarele echipări edilitare de utilitate publică:

- rețele de apă
- rețele de canalizare menajeră
- rețea electrică subterană
- rigole colectoare pentru apele pluviale.

4.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante, de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

4.3. Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

4.4. Lucrări de utilitate publică (art. 16 la RGU)

Prin PUZ au fost stabilite lucrările de utilitate publică de interes național, județean și local, în intravilan și extravilan după caz. Amplasamentul acestor lucrări este delimitat și precizat în planșe. Terenurile rezervate acestora sunt situate fie în domeniu public fie în domeniu privat, caz în care se va recurge la proceduri de expropriere.

Utilitatea publică se declară prin acte de autoritate publică conform legii.

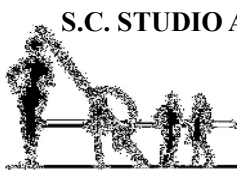
Pe terenurile rezervate prin PUZ pentru lucrări de utilitate publică este interzisă autorizarea și executarea altor construcții sau amenajări de interes privat sau având alte destinații.

Prin excepție, pe aceste terenuri se pot autoriza construcții și amenajări provizorii cu precizarea perioadei de existență până la realizarea lucrării de utilitate publică.

Pe teritoriul studiat sunt de utilitate publică următoarele obiective existente și propuse:

- căile de comunicație extravilane și intravilane rutiere și pietonale
- deschiderea de străzi noi, alinierea și lărgirea străzilor și sistematizarea intersecțiilor

rutiere



- sistemele de alimentare cu energie electrică, cu apă și canalizare
- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejurimilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție publică sau privată
- siguranța, stabilitatea și protecția la incendiu ale oricăror construcții
- obligația oricărui proprietar sau investitor a a asigura protecția factorilor de mediu.
Sunt de asemenea de utilitate publică zonele cu servitute de protecție a lucrărilor de utilitate publică și dreptul autorităților publice de acces la ape. În acest caz, terenurile pe care s-au instituit asemenea servituți rămân în proprietate privată, cu interdicție definitivă de construire (Codul Civil art. 620 - 643).

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 și anexa 3 la RGU)

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 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura în fiecare încăpăre de locuit amplasată pe fațada sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

5.2. Amplasarea față de drumurile publice - vezi art. 18 RGU

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), atât în intravilan cât și în extravilan s-au delimitat conform OG Nr. 43/1997 rep. privind regimul drumurilor zonele de protecție astfel :

- **în extravilan** pentru :

- drumuri județene - 20 m din ax de ambele părți
- drumuri locale - zona drumului între limitele de proprietate ale terenurilor adiacente

Terenurile situate între limita cadastrală a drumului (aliniament) și limita zonei de protecție, rămân în proprietatea și cu folosință existentă dar au instituită servitutea de a se putea efectua lucrări de construire pe ele numai în condițiile prezentului articol și cu avizul prealabil al administratorului drumului.

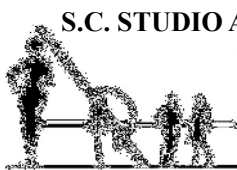
- **în intravilan**

- în localitățile rurale drumurile clasificate își păstrează regimul juridic după caz naționale, județene, comunale și deci și zona de protecție înscrisă mai sus;

- în teritoriul urban - zona străzilor este delimitată de limitele de proprietate existente ale terenurilor adiacente străzii sau - după caz - de limitele noi prevăzute în PUZ pentru lărgirea străzilor sau pentru străzi noi.

În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și funcțiunile complementare acestora (comerț și servicii)
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament.



Autorizarea executării construcțiilor având funcțiuni protejate (locuințe, instituții, etc) este permisă cu respectarea distanțelor de protecție la zgomot conform normelor.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile
- orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea

distanțelor normate pentru funcțiuni protejate

- **utilizări permise cu condiții:**

- orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului

- **utilizări interzise:**

- orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

5.3. Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa nr, 3/5 "Reglementări urbanistice".

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate :

- retrase de la aliniament; pentru următoarele cazuri:
- înscrierea în limitele regimului de aliniere stabilit prin PUZ
- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale
- regim de aliniere este liber - peisager

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

De regulă înălțimile maxime ale construcțiilor se stabilesc astfel încât acestea să nu depășească distanța orizontală dintre fațadă și regimul de aliniere al clădirilor amplasate pe frontul opus. O excepție se poate face în situația în care este necesară autorizarea unei construcții care completează un front construit existent care nu se încadrează în regulă.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explice modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

5.4. Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

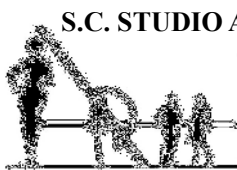
În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise pe una sau mai multe laturi) cuplate la calcan

- în regim cuplat - alipite pe calcan, în pereche, pe limita dintre parcele
- înșiruite - alipite în front continuu
- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.

La stabilirea soluției de cuplare sau retragere a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu



- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.

- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

- 1,90 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă)

- 0,60 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă perpendiculară pe limită (vedere indirectă).

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploi scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante ale gospodăriei, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție, pereți antifoc, etc.)

- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate.

Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni (locuințe, dotări, anexe gospodărești, unități productive, etc) care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor

- condiții de vizibilitate asupra peisajului

- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)

- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vre-o servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autenticat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

În documentație s-a stabilit un regim de aliniere a clădirilor în regim peisager, liber asigurându-se o retragere de la aliniamentul către stradă de:

- 16,00 m pentru fațadele către drumul județean (profil tip D), respectiv 3,5 față de strada propusă

- 3,00 m pentru fațadele către străzile secundare (profil tip A,B,C)

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor aliniamentul nu este normat.

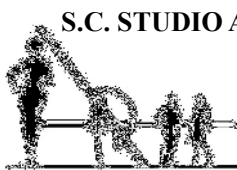
6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

6.1. Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la RGU și a normelor tehnice privind sarcinile de calcul și gabaritele acestora. Poziția și modul de rezolvare a acceselor din străzile de categoria I, II și III se va determina cu condiția asigurării fluentei circulației în funcție de traficul proiectat.

Orice acces la drumurile naționale și la cele județene se va face conform avizului și autorizației speciale de racord la drumul public eliberate de administratorul acestora.



Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

6.2. Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesul pietonal din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

În zonele și localitățile unde nu există rețele publice de apă sau canalizare, prevederile de mai sus se aplică corespunzător.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică și administratorul sistemului. În această situație, aceste lucrări se înscriu în domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a localității.

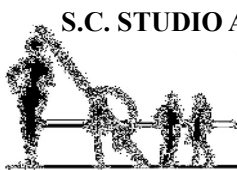
Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

În zonele fără echipări edilitare publice, autorizarea parcelării pentru un număr mai mare de 12 loturi pentru locuințe individuale sau pentru realizarea a mai mult de 12 apartamente în locuințe colective, se face cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.Transp. nr. 50/1998, ord. M.Sănătății nr. 119/2014 etc).

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții



Orice operațiune de parcelare în mai mult de trei parcele și respectiv deschiderile de străzi se fac numai după aprobarea prealabilă a unei documentații de urbanism.

Nu necesită documentație de urbanism dezmembrarea unui imobil în două sau trei părți.

Prin operațiunea de parcelare se vor asigura pentru fiecare lot în parte, cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă minim 8 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- suprafața minimă a lotului de 150 mp pentru clădiri înșiruite și minim 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate
- adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei la frontul străzii.

În zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală definesc o morfologie urbană valoroasă, se vor menține caracteristicile parcelelor și se vor obține avizele prevăzute pentru zone protejate.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pomieristic, însoțire, etc)
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

9.1. Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ și în explicitarea UTR-urilor.

Prin certificatul de urbanism autoritatea publică va putea impune un regim strict de înălțime, alinierea orizontală a cornișelor, gurilor etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

În zonele protejate sau cu servituți înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza studiilor specifice și cu acordul autorităților publice specializate.

În acest sens, limitarea înălțimii construcțiilor se poate datora funcțiunilor învecinate amplasamentului, lucrărilor adiacente de echipare a teritoriului (căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare), condițiilor de integrare în peisajul natural sau în cel construit valoros existent (zone istorice), unităților cu destinație specială, frontierei de stat etc.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.



Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

Construcțiile noi pot avea calcane numai dacă acestea vor putea fi acoperite de vecini. Prin demolarea construcțiilor și înlocuirea lor cu altele noi este interzis a se lăsa descoperite calcanele vecinilor.

Pentru amplasamentele situate în zone protejate se vor obține acordurile prealabile ale autorităților publice specializate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje (art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire și în baza unui contract încheiat între autoritate și investitor.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și anexa 5 la RGU care cuprinde norme minimale de dotare).

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

Toate parcajele în aer liber având peste 10 locuri, vor fi prevăzute cu benzi sau pastile plantate asigurându-se minim un arbore la 4 locuri.

10.2. Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la 200 mp teren în zonele de protecție și pe terenurile libere din incintele unităților de producție - depozitare
- plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren liber în zonele rezidențiale și de dotări
- ocuparea cu spații plantate a cel puțin 40 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

La nivelul UTR-urilor se recomandă ca indice de spații verzi publice pentru un locuitor în zona rurală - 1 - 3 mp/loc.

Se consideră zone verzi suprafețele plantate având mai mult de 500 mp și una din laturi de minim 15 m.

Nu sunt incluse suprafețele terenurilor din incintele instituțiilor publice, plantațiile de protecție și cele de aliniament la străzi.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.



În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform normelor realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

10.3. Împrejmuiri (art. 35 RGU)

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejmuiri sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;

- împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite de proprietar.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile noi se vor realiza cu încadrarea în caracterul și tradiția zonei amplasamentului;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă;
- împrejmuirile în aliniament opace sunt admise numai pentru funcțiunile care necesită o protecție specială sau în cazul menținerii unor tradiții ale zonei
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 1,8 m, traforată / transparentă;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;
- după amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații;
- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant;
- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejmuirile se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

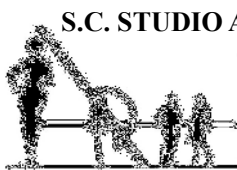
La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În PUZ sunt identificate, reprezentate grafic în planșe și explicitate în prezentul RLU următoarele unități și subunități funcționale :

- L - ZONA REZIDENȚIALĂ (locuințe și funcțiuni complementare compatibile)
Lm - locuințe cu regim unic - mediu de înălțime (P,P+1 - 3 etaje)
- TE - ZONA PENTRU CONSTRUCȚII, ECHIPAMENTE ȘI REȚELE
TEHNICO-EDILITARE



- rețele tehnico-edilitare de apă, canalizare, electrice.

- **CR - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**
 - drumuri și străzi de orice categorie inclusiv trotuare, plantații și zone verzi de aliniament
 - intersecții
- **H - ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**
Hc – canale de desecare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunile admise la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșa Reglementări urbanistice (U3) , astfel funcțiunea principală este cea de terenuri pentru locuințe unifamiliale, funcțiunea secundară fiind cea de zonă verde amenajată pesiger.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cea dominantă incluse într-o zonă funcțională vor trebui să fie complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu aceasta (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).

Funcțiunile interzise la autorizare sunt următoarele:

- orice funcțiuni care nu fac obiectul prezentei documentații.

L. - Locuirea (pct. 1.11; 2.1.5; 3.10; 4.11; 5.11 și 6.9 din RGU)

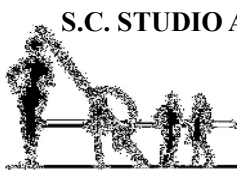
A. Generalități

Zonele rezidențiale majore ocupă teritoriile UTR

- **Funcțiuni dominante** - locuințe cu tipologiile :
 - locuințe rurale - Lm - locuințe P - P + 1+M.
- **Funcțiuni complementare**
 - IS, P, Ap, CR, TE.
- **Funcțiuni tolerate**
 - Hc - cu măsurile corespunzătoare de protecție.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - locuințe individuale sau colective cu înălțimea caracteristică subzonei
 - zone verzi, plantate, terenuri sportive, locuri de joacă pentru copii
 - lucrări tehnico-edilitare, puncte de colectare a deșeurilor
 - căi de comunicație rutiere și pietonale
 - spații de parcare și garaje private
 - amenajări de spații publice și mobilier urban
 - reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare
- **utilizări permise cu condiții**
 - lucrări și funcțiuni complementare admise în zonele de protecție sau cu servitute de utilitate publică (diguri, front de captare, stații tratare apă, rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, obiective speciale, platforme meteorologice)
 - modernizări și reparații la funcțiunile tolerate (Hc)
 - funcțiuni permise în zonele cu interdicție temporară până la aprobarea PUD



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 111/09.2018

Studiu de oportunitate

P.U.Z. Parcelare zona de locuit

Comuna: Tarna Mare, județul: Satu Mare

- funcțiuni permise cu respectarea regimului de aliniere indicat în profilele stradale (retrageri pt. lărgiri, intersecții)

- anexe gospodărești de tip rural în zonele de locuit rurale

• **utilizări interzise :**

- unități de producție, ateliere, depozite etc. cu efect poluant sau care generează riscuri tehnologice

- construcții nedurabile provizorii, improvizate amplasate în domeniul public sau la frontul către stradă

- orice lucrări de drept privat în zonele rezervate pentru lucrări de utilitate publică

- orice lucrări în zonele cu interdicție definitivă de construire (zone cu riscuri naturale sau tehnologice etc)

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru intravilanul propus sunt:

- procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim 35%.

- coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim 0,75.

- regim de înălțime de la P la P+1+M.

Aliniamentul este retras cu 3 m, sub un unghi de 45° la intersecțiile de drumuri pentru a se asigura amenajarea corespunzătoare a acestora și a permite capete de perspectivă . Se vor asigura retragerile necesare impuse de zonele de protecție.

Regimul de aliniere propus este de :

- 16,00 m față de drumul județean pentru fațadele către acesta, respectiv 3,5 față de strada propusă (profil tip D)

- 3,00 m pentru fațadele către străzile secundare (profil tip A,B,C)

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor retragerea de aliniere va respecta prevederile Codului Civil.

Întocmit

Arh. Alina Roxana Lazin

Noiembrie 2014