



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

Forma Depo

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

Proiect nr. 60/2024

Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA ZONA BERCU ROSU

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
FEHER NORBERT SI FEHER TUNDE EVA**

**Proiect nr.60/2024
Elaborare P.U.Z. -**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

Forma Depo

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

Construire casa de vacanta zona Bercu Rosu
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **Coordonator urbanist** arh. urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT** arh. Fornvald M.

- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras

Data elaborării : aprilie 2024

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a

documentatiei.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul
general.....
- Subproiectanți,
colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2.Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-
program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona
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.....

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilități, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....**
 - Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....**
 - Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....**
 - Principalele caracteristici ale 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.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidentierea riscurilor naturale si 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.....
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8. Optiuni ale populatiei.....

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 circulatiei.....

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

3.5. Zonificare functională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici.....

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

- Alimentarea cu apă: lucrări ecesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni; 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 comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

U01.	Plan de incadrare in zona	-
U02.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U03.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	
	sc. 1 : 500	
U05.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	
	sc. 1 : 500	
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării : Elaborare PUZ- Construire Casa de vacanta zona Bercu Rosu

Beneficiar : Feher Norbert si Feher Tunde Eva

Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L. si FORMA DEPO SRL

Data elaborării : aprilie 2024

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie: Elaborare P.U.Z. - Construire casa de vacanta zona Bercu Rosu.

Terenul studiat se afla in proprietatea Feher Norbert si Feher Tunde este inscris in Cartea Funciara cu nr. 189768, cu numar cadastral 189768, si este situat în intravilanul Municipiului Satu Mare pe str. Cimbrului zona Bercu Rosu. Terenul este liber de constructii

Situatia juridica:

Proprietar	Nr. Extras C.F.	Nr. Cadastral	Suprafata/mp
Feher Norbert si Feher Tunde Eva	189768	189768	990
Total suprafata teren (in acte)			990

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 94/09.febr.2023 si Avizul de Oportunitate nr 14/25.03.2024*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate funcțiunii de agrement privat, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Soponar Radu si avizata de catre ANCPI.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona agrement bercu Rosu a municipiului, avand ca si vecinatati :

- la nord – strada Cimbrului
- la vest - teren privat, curti constructii nr cad 577/164/b
- la sud - teren privat, curti constructii nr cad 189769
- la est – drum de acces nr cad 577/165-10

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona de est a orașului, între malul Someșului și drumul național 19 și 19 F. Aceasta zonă a fost propusă pentru zonă de agrement privată a municipiului Satu Mare
- Potențial de dezvoltare
Funcțiunea propusă în această documentație este de casă de vacanță, care coincide cu funcțiunea de bază al acestei zone.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona periferică, estică zona de agrement al orașului Satu Mare..
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general
Accesul se face de pe strada Cimbrului. În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, gaz, energie electrică, telefonie.

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 intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Planșa A.01), Planului de situație existent (Planșa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor paraseite fiind evidente.

Campia Someșului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupând ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panonienene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 - 6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m și s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informații anterioare din zona relevând oscilații semnificative ale acestui nivel în funcție de cantitatea de precipitații, remarcându-se chiar și cote aflate la suprafața terenului natural.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.

În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficienților $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$. Zona studiată se află în zona seismică de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scării MSK-64 încadrează zona studiată în gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - terenuri bune
- apa subterana : - epuizante normale
- clasificarea constructiei
dupa categoria de
importanta : - normala
- vecinatati : - fara riscuri

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in municipiul satu Mare, pe strada Cimbrului in zona de agrement Bercu Rosu.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Amplasamentul studiat are categoria de folosinta curti-constructii.
Amplasamentul studiat este liber de constructii.
- Relaționări între funcțiuni
Amplasamentul studiat este un teren intravilan.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu exista
- Aspecte calitative ale fondului construit
Liber de constructii
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, gaz, energie electrica, telefonie.
- Asigurarea cu spatii verzi
Proiectul nu propune modificarea in nici un fel al spatiilor verzi.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine
In zona studiată nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități
Terenul studiat nu este reglementata.

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.
Canalizarea
În zona nu există rețele de canalizare.
Alimentarea cu energie electrică
În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV).
Linia electrică L.E.S. 0,4 KV se află la nord al amplasamentului studiat.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona există rețele de gaz.
Telefonie
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie.
- Principalele disfuncționalități
Lipsa rețelilor edilitare pe amplasamentul studiat.

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu e cazul.

2.8.Opțiuni ale populației

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul –Elaborare **P.U.Z. – Construire Casa de vacanta zona Bercu Rosu** si tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de Radu Soponar
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Nu sunt.

Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de agrement, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul se afla pe strada Cimbrului. Accesul pe sit se face de pe pe strada Cimbrului pe latura nordica a parcelei studiate. Vom avea un acces pietonal si un acces carosabil pe terenul studiat. I casa de vacanta vom avea doua accese, una principala in hol si una secundara in zona de zii a locuintei de vacanta.

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

Zona studiată este un teren liber de constructii
Funcțiunea propusa – casa de vacanta.

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea casa de vacanta, P.O.T.=15 %, C.U.T.=0.45 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita laterala estica s-a determinat retragerea minima de 0.60 m, fata de limita laterala vestica o retragere de min. 0.60 m si fata de limita posterioara s-a determinat retragerea minima de 5.00 m, aceasta putand fi marita. Retragerea cladirii dinspre strada existenta este de min. 10.00 m acesta nu se schimba.

Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, in sensul ca aceasta zona este de agrement privat.

POTpropus = 15.00 %

CUTpropus = 0.45

Regimul de inaltime propus:

Cladire propusa

P, S+P, S+P+M, S+P+1E

Hmax.(peste cota terenului)

10.00 m

BILANȚ TERITORIAL

Bilant teritorial	Intravilan situatia existenta		Intravilan situatia propusa	
Zone functionale	Suprafata (mp)	Procent din suprafata totala %	Suprafata (mp)	Procent din suprafata totala %
Teren studiat	990	100		
curti constructii	990	100		
Zona construibila max			148.5	15
amenajari exterioare			198	20
parcari, circulatii				
spatii verzi min.			643.5	65
	990	100	990	100

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea cladirii propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului. Bransarea la reseaua publica de alimentare cu apa se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Canalizarea

In zona nu exista retele de canalizare. Canalizarea se va rezolva prin bazin vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV).

Linia electrică L.E.S. 0,4 KV se află la nordul amplasamentului studiat.

Bransarea la rețeaua publică de energie electrică se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua existentă de gaz.

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie .

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și suprațereane. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția solului și subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediată vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazinul vidanjabil.

- 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.

Pe amplasamentul studiat va fi amenajat un spatiu inchis, pentru depozitarea temporara a deseurele menajare. Spatiu de depozitare amenajat special o sa aiba pardoseala din beton , va fi prevazut cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare .

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona studiata va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor accese pietonale / auto pentru amplasament studiat
- realizarea unor zone plantate

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) 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.

4.1 Circulații

Circulațiile amenajate în incinta vor fi menținute în domeniu privat.

4.2 Costuri suportate de investitori

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

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

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE 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 RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-

		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

4.3 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. Fornvald Margit Elza
Urb.Arh. Iuoras Violeta

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

Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE SALA DE SPECTACOL

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 intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legala a elaborării

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală
- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3.Domeniul de aplicare

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

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic ramane neschimbat, categoria de folosinta curti-construcții.

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

Terenuri libere în intravilan

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

- *utilizări permise :*
 - zona de agrement privat-casa de vacanță
 - amenajări de spații verzi



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

Forma Depo

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

- amenajari exterioare : cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice
- lucrari tehnico edilitare

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Accesul auto de serviciu / de interventii se va realiza din strada existenta.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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.

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 avea în vedere :

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

- 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).

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si 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.

POTpropus = 15 %

CUTpropus = 0.45

Regimul de inaltime propus:

Cladire propusa

P,S+P,S+P+M, S+P+E

Hmax.(peste cota terenului)

10.00 m

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, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulația în zona studiată se realizează din drumul de acces existentă – la care are front terenul studiat.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la rețelele de utilități stradale existente, în condițiile legislației în vigoare.

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spații verzi conform Regulamentului General de Urbanism (anexa Nr. 6) într-un procent de minim 10% din suprafața parcelei.

Imprejuririle între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime, însă se poate opta și pentru varianta de a nu imprejui proprietățile.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pe parcela se propuna o cladire cu functiunea de institutii si servicii / sala de spectacol. Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCTIUNI

Funciuni existente mentinute

Nu sunt

Funciuni noi propuse

-casa de vacanta

B. SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- orice clădire nouă cu condiționările de autorizare
-

C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- *utilizări permise :*
 - agrement privat
- *utilizări interzise :*
 - orice lucrări care afectează zona de agrement

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura nordica paralela la strada existenta Cimbrului, in zona centrala a municipiului Satu Mare.

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere 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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.

Forma Depo

FORMA DEPO SRL
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
str. Horea, nr.9, ap.7
nr. tel. 0722 741040 email: fgreti@yahoo.com

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

ÎNTOCMIT,
arh. Fornvald Margit Elza

Urb.Arh. Iuoras Violeta