

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+1E

.

Amplasament: Satu Mare, str. Paulesti, Nr. 65/C, jud. Satu Mare

Beneficiar: PETRACHIOAIE EUGENIU CORNELIU si
PETRACHIOAIE ALICE

Proiect: 3-7612.00-2021

Data: Octombrie 2023

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

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

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

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

arh. Günthner Tiberiu

PROIECTAT

arh. Günthner Tiberiu

DESENAT

arh. Günthner Tiberiu

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

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

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

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:**A. MEMORIU DE PREZENTARE**

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

B. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

Piese desenate:

Plan de incadrarea in zona	Sc. - / -	U.01
Situatia existenta – Disfunctionalitati	Sc. 1:1000	U.02
Reglementari Urbanistice - Zonificare	Sc. 1:1000	U.03
Reglementari Urbanistice - Mobulare	Sc. 1:1000	U.04
Proprietatea Asupra Terenurilor	Sc. 1:1000	U.05
Reglementari Tehnico-Edilitare	Sc. 1:1000	E.01
Plan Imprejmuire	Sc. 1:500	U.06
Plan Imprejmuire	Sc. 1:500	U.07

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARII:** PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME S+P+1E
- **BENEFICIAR:** PETRACHIOAIE EUGENU CORNELIU si PETRACHIOAIE ALICE
 - **AMPLASAMENT:** Satu Mare, str. PAULESTI, nr. 65/C, jud. Satu Mare
 - **PROIECTANT GENERAL:** S.C. SIGMA PROIECT S.A., Satu Mare, str. Decebal, nr.23
 - **DATA ELABORARII:** Octombrie 2023

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Domeniul de reglementare al prezentului PUZ este cel solicitat prin tema de proiectare elaborată de către beneficiarul lucrării, în vederea realizării unei locuințe de tip unifamilial pe fiecare din cele 2 loturi.

Terenurile proprietate privata se afla in intravilanul mun. Satu Mare, pe strada Paulesti, mun. Satu Mare si sunt inscrise in C.F. nr. 157142 avind suprafata de 399.0m²si C.F. nr. 157185 avind suprafata de 651.0m², categoria de folosinta fiind arabil in intravilan conform C.F.

Obiective principale:

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona in studiu

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

1.3 Surse documentare

Prezenta documentatie urbanistica a fost elaborata in baza Certificatului de Urbanism nr. 775/25.10.2021 si Avizului de Oportunitate nr. 48/18.08.2023 emise de catre Primaria Municipiului Satu Mare.

- ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 întocmită pentru zona studiată și avizată de OCPI Satu Mare;
- în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000
- în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 - "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului modificată și completată prin legea nr. 289/2006;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile "Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P118/1999."

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Cartier dezvoltat ca zonă rezidențială la sud de râul Someș, cu aspect omogen, destinat aproape integral locuințelor colective, individuale și funcțiunilor complementare, reprezentate prin dotări specifice de interes public, spații verzi, parcaje etc.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționale cu evoluția zonei

Zona beneficiază de infrastructură pentru circulații și transport prin acces către traseul DJ 193 (spre Carei, Oradea), către magistrala CF402, o tramă stradală rectangulară și echipare tehnico-edilărită și de asemenea, acces direct către zona verde cu valoare peisagistică a Someșului, de care se alipește pe latura nordică.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este cu precădere una rezidențială destinată locuințelor individuale. Intervențiile pe termen scurt preconizate sunt cele de modernizare și completare a zonei cu construcții de locuințe conform tendinței actuale, precum și a tramei stradale, pentru a se asigura o fluidizare și o coordonare integrată privind infrastructura pentru circulație și echipare tehnico-edilărită și trecerea la un tip de locuire urbană.

2.2 Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, la Sud de râul Someș.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

2.4 Circulatia

Accesul auto si cel pietonal pe amplasament se realizeaza de pe strada Paulesti, pe drumul de acces la proprietate in prezent neamenajat.

2.5 Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Momentan functiunea dominanta este cea de locuire, individuala Lj (P+P+1). Terenul studiat are categoria de folosinta d.p.d.v. juridic, intravilan in proprietate privata conform C.F.

▪ Relationari intre functiuni

Momentan ambele terenuri sunt libere de constructii.

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele studiate in PUZ sunt momentan libere de constructii.

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

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

Pe planșa Reglementari Urbanistice U.03 a fost marcate zonele edificabile si retragerile cladirii fata de proprietatile invecinate.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul, zona fiind dominata de terenuri libere de constructii.

▪ Asigurarea cu spatii verzi

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

▪ Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata si in zonele vecine nu se identifica riscuri naturale care sa restrictioneze construirea de noi obiective.

▪ Principalele disfunctionalitati

- lipsa amenajarilor specifice zonelor de locuit;
- zona nereglementata situata in intravilanul localitatii.

2.6 Echipare edilitara

Echiparea cu utilități: energie electrică, alimentarea cu apa si gaz, canalizare si retele de telecomunicatii de pe strada Paulesti.

2.7 Probleme de mediu

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

▪ Relatia cadru natural – cadrul construit

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

Amplasamentul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate.

▪ Evidentierea riscurilor naturale antropice

Nu este cazul.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.
Vor fi conforme cu plansele de specialitate.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.
Nu este cazul.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.
Nu este cazul.

2.8 Optiuni ale populatiei

În urma informarii preliminare a cetatenilor (anunt ziar privind intentia de elaborare a documentatiei PUZ si panou publicitar) nu au existat propuneri, sesizari.

Solutia de organizare urbanistica satisface cerinta de a valorifica superior zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii prezentei documentatii P.U.Z. au stat urmatoarele studii de fundamentare:

- Certificatul de urbanism nr. 775 din 25.10.2021:
- Elaborare si aprobare PUZ în conformitate cu Ordinul 176/N/200 al MLPAT, HG 525/19996 republicat si legislatia conexa.
- Studiul de oportunitate avizat prin “Aviz de oportunitate nr. 48/18.08.2023”:
- Elaborare si aprobare PUZ pe parcelele cu nr. Cad. 157142, C.F. Nr. 157185 si relatia cu vecinatatile;
- Categoriile functionale ale dezvoltarii: zona de locuire;
- Indicatori urbanistici obligatorii - POTmax:35%, CUTmax:1,regim de inaltime S+P+1
- Dotari de interes public: Nu sunt.
- Studiul topografic si studiul geotehnic, studii care releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avind ca vecinatati apropiate functiuni compatibile, iar distantele de siguranta prevazuta de legislatia în vigoare sunt respectate.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului plat si a conditiilor bune de fundare.

3.4 Modernizarea circulatiei

În vederea asigurarii accesului rutier la parcela se propun urmatoarele:

- Drumul de acces din strada Paulesti este prevazut pentru modernizare cu un profil stradal conform plansei U. 04 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE ;
- Acces la parcela printr-un carosabil cu latimea de 5.5 m;
- Locuintele vor avea loc de parcare/garare pe parcela proprie.

3.5 Zonificare functionala–reglementari, bilant, indici urbanistici

3.5.1 Zonificare functionala

- Zona de locuinte Lj
- Zona circulatie rutiera Cr
- Zona spatii verzi

3.5.2 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL CF 157185	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Cladiri	0	0	227.85	35%
Zona spatii verzi amenajate	0	0	307.05	47.20%
Carosabile/Trotuare	0	0	65.100	10%
Suprafata cedata cailor de acces			51.0	7.80%
TOTAL SUPRAFATA TEREN REGLEMENTATA	651.0m²		100%	

BILANT TERITORIAL CF 157142	existent		propus	
	m ²	%	m ²	%
Cladiri	0	0	138.80	35%
Zona spatii verzi amenajate	0	0	169.30	42.20%
Carosabile/Trotuare	0	0	39.9	10%
Suprafata cedata cailor de acces			51.0	12.80%
TOTAL SUPRAFATA TEREN REGLEMENTATA	399.0m²		100%	

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

Limita edificabilului este marcata pe plansa de Reglementari Urbanistice U.03.

Distantele minime fata de limitele de proprietate:

- Fatada posterioara – sudica H/2;
- fatada estica respectiv vestica cu 0.6m conform Codului civil;
- Fatada principala nordica se va retrage la 5m fata de noua limita de proprietate.

3.5.4 Regim de inaltime

Regim de inaltime: S+P+1E

H_{max} = +9.0m

3.5.4 Indici urbanistici

Se propun urmatoorii indici urbanistici maximali:

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

C.U.T._{propus} = 1.0;

Rh = S+P+1

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa:

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

Canalizare:

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

Alimentarea cu energie electrica:

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

Telecomunicații:

De la furnizorii de servicii existenți în zonă.

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă pe strada Paulești, printr-un branșament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.

Gospodarie comunala:

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

3.7 Protecția mediului

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

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

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

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

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

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

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitate urbană**

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

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz**

Nu este cazul.

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

Amenajarea drumului de acces ce debusează din strada Paulești, profil stradal conform planșei U.03;

3.8 Circulația terenurilor

Se cedează o suprafață de 53.20m² necesară căilor de acces pe proprietate.

3.8 Obiective de utilitate publică

- Nu sunt

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare)**

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.05 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- teren proprietate privată

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea obiectivelor propuse (prin hasuri)**

- conform planșei Proprietate asupra terenurilor U.05

4.0 CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal prezentat mai sus are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona studiată, pentru crearea unor soluții optime ce vor satisface opțiunile beneficiarului și de dezvoltare urbanistică pe zona funcțională, urmărind modul de utilizare a

terenului și determinarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde reglementări specifice detaliate referitoare la:

Organizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare în zona;

Organizarea arhitectural-urbanistică la nivelul cerințelor impuse de standardele actuale;

Statutul juridic al terenurilor reglementate se va modifica după aprobarea P.U.Z., s-au propus dezmembrări de teren.

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

Costuri suportate de investitori:

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

CATEGORII DE COSTURI SI ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIELI INVESTITOR	CHELTUIELI AUTORITATEA PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE (Avize, Acorduri, Autorizații)	1.1	STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATIE PROIECTARE	DA	-
		1.5	EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	AUTORIZATII, ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	AUDITURI	DA	-
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-

SATU MARE

STR. DECEBAL NR. 23

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

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

4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE REțele INCINTA	DA	-
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	DOTARI	DA	-
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

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

5. ISTORICUL CLADIRII

Nu este cazul.

6. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 775 din 25.10.2021;
- Aviz de oportunitate nr. 48 din 18.08.2023;
- Copia extraselor C.F. nr. 157142 si 157185;
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului;

INTOCMIT
arh. Günthner Tiberiu

SEF PROIECT
arh. Günthner Tiberiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

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

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

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

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile "Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P118/1999."

1.2. Baza legală a elaborării

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Indicativ: GM – 07 – 2000;
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completări ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor și HG nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației, etc.;

1.3 Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor:

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

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin Min. Sănătății 536/1997.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

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

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

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

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep. 2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor

- Ordinul Min.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru fiecare zona funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

Suprafețele edificabile și retragerile față de limitele de proprietate sunt conform planșei U.04 - Reglementări urbanistice - Mobilare.

- Procent de ocupare a terenului P.O.T.=35%
- Coeficient de utilizare a terenului C.U.T.=1
- Regim de înălțime S+P+1E
- Înălțimea maximă la atic: $H_{max} = +9.0m$
- Aliniament față de vecinătăți parcelă cu CF Nr. 157185:
 - NORD: limita posterioară, H/2 față de limita de proprietate;
 - SUD: - Front, retragere 5m;
 - EST: - limita laterală, retragere de 0.60m față de limita de proprietate;
 - VEST: - limita laterală, retragere de 0.60m față de limita de proprietate;
- Aliniament față de vecinătăți parcelă cu CF Nr. 157142:
 - NORD: - Front, retragere 5m;
 - SUD: - limita laterală, retragere de 0.60m față de limita de proprietate;
 - EST: - limita laterală, retragere de 0.60m față de limita de proprietate;
 - VEST: - limita laterală, retragere de 0.60m față de limita de proprietate;

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Paulești prin drumul de acces proprietate comună. ***Caile de circulație vor fi prevăzute cu supralargiri și loc de întoarcere pentru accesul autospecialelor.***

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cit și normelor generale de igienă.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se va asigura accesul pe parcelă pe latura îngustă a acesteia prin cedare de teren.

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

A. FUNCȚIUNI

Prezentul P.U.Z. are o singură unitate teritorială formată din următoarele zone:

- Lj - zona locuințe cu regim mic de înălțime;

- **Cr** – zona de circulație rutieră;
- **Zv** – zone verzi.

Funcțiuni existente:

Lj (P-P+1) - Locuințe individuale

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

Nu este cazul.

Funcțiuni propuse:

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

B. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**■ utilizări permise:**

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

■ utilizări interzise:

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, la Sud de râul Someș. S-a stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere conform planșei "Reglementări urbanistice - Mobilare"

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - utilizari admise

- locuinte cu regim mic de inaltime;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ si spatii pentru profesii libere;
- circulatii rutiere, pietonale si parcare;
- lucrari tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, publice si mobilier urban.

Articolul 2 - utilizari admise cu conditionari

Nu este cazul.

Articolul 3 - utilizari interzise

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

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

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

- conform parcelarului existent dupa dezmembrare.

Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se modifica aliniamentul stradal actual.

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

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

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

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

Articolul 8 - circulatii si accese

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

Articolul 9 - stationarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol;

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- conform planșei de Reglementări urbanistice regimul de înălțime maxim admis al clădirilor este de S+P+1E
- înălțimea maximă: 9.0m.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

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

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

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

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

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

- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi de tip acoperiș terasă sau sarpantă;

- **Paramentul:** Materialele de finisaj vor fi de factură modernă, contemporană, placaje din piatră, lemn sau tencuieli pentru socluri, beton aparent, pereți cortină;

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

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

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

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

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

Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate

- suprafețele libere neocupate cu construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spații verzi de 10% din incinta.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Articolul 14 - împrejuriri

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

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

Articolul 16 - coeficient de utilizare a terenului (CUT)

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

PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

INTOCMIT
arh. Günthner Tiberiu

SEF PROIECT
arh. Günthner Tiberiu