



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 331 / 2023

**P.U.Z.
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO
str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249,
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare**

Faza P.U.Z.

**Beneficiar:
VARGA DAVID**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL -
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO
str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249,
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT** arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT** arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras

Data elaborării : martie 2024



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

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

1.2. Obiectul lucrării.....

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

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

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

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....



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

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

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

• Relaționări între funcțiuni.....	
• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....	
• Aspecte calitative ale fondului construit.....	
• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....	
• Asigurarea cu spații verzi.....	
• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....	
• Principalele disfuncționalități.....	
2.6. Echipare edilitară.....	
• Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....	
• Principalele disfuncționalități.....	
2.7. Probleme de mediu.....	
• Relația cadrul natural – cadrul construit.....	
• Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	
• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	
• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	
• Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....	
2.8. Opțiuni ale populației.....	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	
3.4. Modernizarea circulației.....	
• Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....	
• Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....	
• Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....	
• Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....	
• Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....	
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	



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

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

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

- Alimentarea cu apă: lucrări esențiale pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comună: 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.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

A01.	Plan de încadrare în localitate	sc. 1 : 10 000
U01.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 1 000
U02.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1 000
U03.	Reglementări urbanistice. Propuneri de mobilare	sc. 1 : 1 000
U04.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1 000
E 01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 1 000

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : " *P.U.Z. - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare* "

Beneficiari : *VARGA DAVID*

Proiectantul general : *S.C. AD Pavi Dinamic S.R.L.*

Data elaborării : *martie 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie *Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare* ".

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilanul mun. Satu Mare, pe strada Aurel Vlaicu, f.n., judetul Satu Mare. Parcela studiata cu suprafata 1 500mp este inregistrata in extrasul de cartea funciara cu nr. 181249 cu nr. cad. 181249, este proprietate privata si are categoria de folosinta teren arabil intravilan.

Titularul proiectului propune construirea unei spalatorii auto cu autoservire.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului studiat, stabilirea aliniamentului pentru viitoarele constructii, regimul maxim de inaltime, distantele fata de vecinatati si fata de drumul de acces, prin elaborare si aprobare P.U.Z..

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.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf ing. Bulgarean Patriciu.

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

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 nord-vestică a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord și est – parcela cu nr. cad. 181248 proprietatea beneficiarului
- la vest – teren privat
- la sud - strada Aurel Vlaicu

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții existente și este neîmprejmuit. Accesul se face din strada Aurel Vlaicu.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare.

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

Terenul propus a fi reglementat are front la strada Aurel Vlaicu, și se află într-o zonă mixtă destinată pentru funcțiuni de servicii și de locuit. Funcțiunea propusă prin documentație se încadrează în funcțiunile existente în zonă. În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă energie electrică, telefonie mobilă.

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 mun. Satu Mare conform planului de încadrare (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

Topografia

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

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Localitatea Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din



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

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

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

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).

2.4. Circulația

Terenul are latura sud-vestică paralelă la drumul de acces DN 19A – str. Aurel Vlaicu. Parcela studiată în prezent nu are acces carosabil.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință teren arabil, și este liber de construcții.

- Relaționări între funcțiuni

Terenul propus a fi reglementat are front la strada Aurel Vlaicu, și se afla într-o zonă mixtă cu funcțiuni existente de servicii și de locuit. Funcțiunea propusă prin documentație se încadrează în funcțiunile existente în zonă. În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, energie electrică, telefonie mobilă.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu există construcții pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, și telefonie mobilă.

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

În zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren nereglementat
- Lipsa rețelelor de utilități

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zonă există rețele de alimentare cu apă. Rețeaua existentă de apă potabilă se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu.

Canalizarea

În zonă există rețele de canalizare menajeră, și trece în fața parcelei studiate.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de electricitate de joasă tensiune.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

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.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de primăria mun. Satu Mare, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – " **P.U.Z. - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare** "

În zona studiată nu au fost elaborate alte studii de urbanism.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unei P.U.Z. aprobat.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
 str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
 tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan neconstruit.
 Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat propus a fi reglementat are acces rutier existent din strada Aurel Vlaicu cu o latime de 2,85 m. Se propune modernizarea / lătimea accesului, lătimea propusă fiind 6,00 m realizată prin desființarea parțială a zonei verzi și se va fi realizat cu îmbrăcăminte asfaltică sau din betonat.

În incintă se propun parcuri pentru clienți cât și parcuri proprii. De asemenea suprafața zonei verzi min. stabilită este de min. 5% din suprafața totală de teren.

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

Terenul studiat este un teren liber de construcții.

Prin documentație se precizează și delimitează zona construibilă și echiparea tehnico-edilitară, și stabilirea funcțiunii propuse de institutii servicii de spalatorie auto în regim de self service.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %	CUTexistent = 0,00
POTpropus = 30,00 %	CUTpropus = 0,30
Regimul de înălțime:	P
Hmax. cornișă = 7,00m, Hmax. Coama = 10,00m	

Bilanț Teritorial :

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT- arabil	1 500	100 %	1 500	100 %
IS - institutii si servicii:	-	-	1 500	100%
zona construibila	-	-	450	30%
amenajari exterioare: parcuri, circulatii	-	-	975	65%
spatii verzi	-		75	5%
TOTAL SUPRAFATA	1 500	100%	1 500	100%



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune extinderea rețelei existente de apă până la parcela studiată și racordarea amplasamentului studiat la rețeaua de apă locală.

Canalizarea

În zona studiată există rețele de canalizare. Se propune racordarea amplasamentului studiat la rețeaua strădală existentă, care se desfășoară în fața parcelei în spațiu verde.

Apă pluvială de pe acoperișuri și din incintă va fi colectată prin burlane în canalele colectoare care vor fi realizate de jur împrejurul imobilului și care vor asigura deversarea acestora în canalizarea strădală existentă în zona. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în canalizare existentă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua de electricitate de joasă tensiune. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua strădală.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu e cazul. În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

Telefonie

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

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 suprațere. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protecția solului și subsolului

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la zona administrativă, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc).



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

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

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

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de institutii servicii – spalatorie auto self service va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul nu se afla într-o zonă protejată.

- Refacerea peisagistica și reabilitare urbana

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și spațiilor verzi de protecție

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.4 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Nu este necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil în curți construcții, cu funcțiuni stabilite de : IS – institutii servicii -spalatorie auto.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizație 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 retragerea maximă, 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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
 str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
 tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă / structura metalica, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă/panouri sandwich) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

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 și etapizarea realizării investiției					
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	-
		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 AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

		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. Iuoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, str. Aurel Vlaicu, f.n. , C.F. 181249, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărește 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, Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

Regulamentul 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 cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat institutii servicii – spalatorie auto.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbat.

Regimul economic se schimba, din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii.

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 studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

- *utilizări permise :*

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unitatilor înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

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

Din punct de vedere seismic, amplasamentul cercetat conform P100 – 92, se incadreaza in zona “F”, avand $K_s = 0,20$ si $T_c = 0,7$ sec. La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Parcela cu nr cad 181249 – I.S. - institutii servicii (spalatorie auto)

$S_{\text{parcela}} = 1\,500$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 450$ mp

- constructii, cu regim de inaltime P

$h_{\text{max.}} = 10,00$ m – pana la coama si 7,00 pana la strasina

- accesul auto se va realiza din str. Aurel Vlaicu printr-un acces existent, propus modernizat.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” si prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor



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

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

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

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.

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 .

In cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT=30,00 %

CUT= 0,30

Zona verde min. = 5,00%

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul in incinta se va face din strada Mioritei (DN 19), printr-un podet nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ si de marcare a traseelor majore de circulatie, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 5,00 % din suprafata parcelei.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- IS – institutii servicii
- CR –circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu sunt

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- construcții P
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

• utilizări interzise :

- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

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, si ca avem functiuni propuse, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul de amplasament se afla in partea de sud-vest a intravilanul localitatii Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sud-vestica paralela la DN 19A – str. Aurel Vlaicu.

Pentru zona studiata se aplica:

Zona de constructii

Indicii urbanistici propusi :

POT=30,00 %

CUT= 0,30

Zona verde: 5,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras