



ARHabitat 2015 srl

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

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

Proiect nr. 284/a/2023

**P.U.Z. -
ZONĂ REZIDENȚIALĂ
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA CUBIC,
JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ANDREICA DOREL și ANDREICA VOICHITA-RUJITA, KOVACS
ROBERT-KAROLY și KOVACS KRISZTINA-MANUELLA,
EUROPROPERTIES SRL prin BUD OANA-ANGELA și
IUORAȘ ALEXANDRU-CRISTIAN**

**ARHabitat 2015 srl**

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

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

**P.U.Z. -
ZONĂ REZIDENȚIALĂ
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA CUBIC,
JUDEȚUL SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

- **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 documentației.....

- 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 studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică 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 poziției, accesibilității, 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 funcțiunilor 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, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfunctionalitati.....

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.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa 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 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 circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelilor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelilor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....



ARHabitat 2015 srl

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

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

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protectia mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si 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 peisagistica si reabilitare urbana.....
- 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 imprejurii.....

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

A01. Plan de incadrare	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil stradal	sc. 1 : 100



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - Zonă Rezidențială În Municipiul Satu Mare, Zona Cubic, Județul Satu Mare

Beneficiari : *ANDREICA DOREL și ANDREICA VOICHITA-RUJITA, KOVACS ROBERT-KAROLY și KOVACS KRISZTINA-MANUELLA, EUROPROPERTIES SRL prin BUD OANA-ANGELA și IUORAȘ ALEXANDRU-CRISTIAN*

Proiectantul general : *S.C. Arhabitat 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *aprilie 2024*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA CUBIC, JUDEȚUL SATU MARE”.

Terenul este proprietatea beneficiarilor ANDREICA DOREL și ANDREICA VOICHITA-RUJITA, KOVACS ROBERT-KAROLY și KOVACS KRISZTINA-MANUELLA, EUROPROPERTIES SRL prin BUD OANA-ANGELA și IUORAȘ ALEXANDRU-CRISTIAN, are o suprafață totală de 10 605 mp și este înscrisă în următoarele CF-uri : -C.F. 158178, nr. cadastral 158178, în suprafață de 817 mp și categoria de folosință neproductiv; - C.F. 157461, nr. cadastral 157461, în suprafață de 7150 mp și categoria de folosință altele; - C.F. 158177, nr. cadastral 158177, în suprafață de 1873 mp și categoria de folosință neproductiv; - C.F. 155239, nr. cadastral 155239, în suprafață de 765 mp și categoria de folosință neproductiv;

Amplasamentul este liber de construcții.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Hodor Marcel Gratian.

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 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 de nord a teritoriului a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord - strada existentă str. Salcilor
- la est – Parc Cubic
- la sud – strada Emil Racovița
- la vest - proprietatea municipiului Satu Mare

Terenul studiat cu suprafața de 10 605 mp și se află în proprietatea beneficiarilor. Amplasamentul studiat se află într-o zonă mixtă destinată: - pentru locuințe, - locuințe colective, - zonă de agrement / spații verzi, și zonă destinată pentru instituții și servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire și parțial pentru servicii.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții existente și este neîmprejmuit. Accesul se va face din strada Emil Racovița și din strada Salciilor.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din străzile existente în zonă.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.

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 perimetru intravilanului a mun. Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), și planului de situație (Plansa U.01), planșe anexate.

Caracteristici ale reliefului

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale



Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

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

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) 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 = $1,7^{\circ}\text{C}$. 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, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m. In urma lucrarilor executate anterior in zona variatiile nivelului freatic sunt nesemnificative.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

In baza acestor date propunem ca adancime minima de fundare pentru constructia proiectata cota -1,50 m in stratul de argila ruginie.

In conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,15$ si $T_c = 0,7 \text{ sec}$. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „F”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in 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 :	- fara epuizmente

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.Circulația

Amplasamentul se afla intr-o zona partial reglementata urbanistic a mun. Satu Mare.

Terenul studiat are latura nordica si sudica paralela cu strazile existente in zona.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosinta neproductiv si altele, este liber de constructii si de retele de utilitati.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber de constructii si nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, insitutii si servicii si spatii verzi, dupa PUZ aprobat cu HCL 91 / 2009.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu exista constructii pe terenul studiat.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica.
- Asigurarea cu spatii verzi
In zona studiata exista suprafete verzi amenajate – parc Cubic.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire (locuinte colective).
 - Teren partial reglementat
 - Regimul economic al terenului este – teren intravilan neproductiv si altele
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea

In zona studiata exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

In zoan studiata exista retele de gaz.



Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.

- **Principalele disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - neproductiv
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit

- 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.

2.8.Optiuni ale populatiei

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este in concordanta cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului sa beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocupare a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant.

In baza acestor argument, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – „ *Plan urbanistic zonal - Zonă Rezidențială În Municipiul Satu Mare, Zona Cubic, Județul Satu Mare* „

Terenul propus pentru lotizare partial face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009 pentru zona Cubic, cu destinatie stabilita zona de locuit, institutii si servicii, locuinte colective si spatiu verde.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află pe teritoriul municipiului Satu Mare si este neconstruit.

Conform HCL 91 /2009 terenul este partial reglementat ca si zona mixta: locuinte (individuale / locuinte colective), institutii servcii si spatii verzi.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată propus a fi reglementata este un teren liber de constructii.

Prin prezenta documentație se propune construirii unui ansamblu rezidențial, cu sau fara funcțiuni complementare la parter.

La parcelare se vor respecta profilele stradale prevazute in PUZ-ul aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009.



Prin prezenta documentație beneficiarii vor sa realizeze unui ansamblu rezidențial, respectiv locuinte colective, cu sau fara funcțiuni complementare la parter.

3.4.Modernizarea circulației

Accesele la parcelele propuse se vor face dinspre strazile existente in zona str. Salciilor si str. Emil Racovita.

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei alee carosabila de legatura cu doua sensuri pe Lotul 1– conform plansei U 03- Propunere de mobilare. Profilul caracteristic al acestei aleei este prezentat in planșa alaturata D01. Se mai propune realizarea fundaturii prevazute prin documnetatie anterior aprobate intre Lotul 1 si Lotul 2. Lotul 2 va avea acces de pe acestea.

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

Zona studiată este un teren liber si este formata din patru parcele.

Terenul studiat propus pentru lotizare apartine proprietarilor privati cu folosinta actuala teren neproductiv si altele. In momentul actual terenul este neutilizat.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unui ansamblu rezidențial care va cuprinde locuințe colective. Pe Lotul 1 construcțiile vor avea regim de înălțime maxime P+2+1Nivel Retras. Pe Lotul 2 (nr. cad. 158178) raman valabile reglementarile stabilite anterior prin HCL 91 / 30.04.2009 – functiunea spatiu verde.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Teren partial nereglementat
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat
- Regimul economic al terenurilor este – teren neproductiv si altele

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate amenajate.
- Aspect imbunatatit a zonei studiate

Se prevad limite in ce priveste zona edificabila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Conform avizului de oportunitate cu nr. 17 din 25.03.2024 amplasarea constructiilor se vor face cu respectarea Codului Civil.

Porpunerea prezentata fata de limita nord-estica is sud-vestica, dinspre strazile existente se stabileste retragerea minima de 0,00m, fata de limita sud-estica se stabileste o retragere minima de 2,00m si fata de limita nord-vestica o retragere de min. 17,50m.

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROPOS intravilan	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN ARABIL INTRAVILAN	10 605	100 %	10 605	100 %
Lot 1 - Lm - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :	-	-	9 788	92,30%
zona construibila - maxim	-	-	1 958	20,00%
amenajari exterioare,circulatii, parcarei	-	-	XX	70,00%
spatii verzi - minim	-	-	979	10,00%
Lot 2 - SP - SPATIU VERDE	-	-	817	7,70%
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10 605	100 %	10 605	100 %



Indici urbanistici:

Lot 1 – locuinte colective

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 20,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,00

(S/D) P – (S/D) P+2E+1 retras

Lot 2 – zona verde - reglementat prin h.c.l. 91 /2009 - mentinut

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 0,00 %

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,00

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strazile existente in zona exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă municipală.

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la constructii noi propuse si bransarea lor la rețeaua de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strazile din zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la constructii noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retele de gaze naturale. Se propune extinderea retelei existente pana la constructii noi propuse si bransarea lor la rețeaua propus extins.

Telefonie

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

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafetele de circulatie se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa in imediata vecinatate a platformelor si vor avea panta corespunzatoare pentru conducerea acestora catre 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 in rețeaua de canalizare a municipiului.



- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

3.8.Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zona
- cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.

Circulația terenurilor

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 proprietate publică

Circulația terenurilor

Suprafața studiată propusă a fi reglementată cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Se propune realizarea unei alei carosabile cu lățime de 6,00 m care o să facă legătura între str. Emil Racoviță și str. Salciilor, cu posibilitate de trecere în domeniul public în viitor.

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren neproductiv și altele în categoria de folosință arabil, cu destinație de zonă de locuit, cu regim de înălțime redus / medie.

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, O.U.G. 195/2005 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.

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

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro**4.1 Circulatii**

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile carosabile si pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR
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
		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

**ARHabitat 2015 srl**

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

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

		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.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.

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, O.U.G. 195/2005 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.

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

5. ANEXE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

„ Plan urbanistic zonal - Zonă Rezidențială În Municipiul Satu Mare, Zona Cubic, Județul 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 întărind 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.

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 2004 – cu completări ulterioare - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

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

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 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiată se afla într-o zonă destinată pentru locuințe individuale, locuințe colective, instituții și servicii și spații verzi. Funcțiunea propusă este de locuit și spații verzi.

Prin documentație se precizează și delimitează zona destinată construirii de locuințe colective, zona destinată pentru circulații și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne în intravilanul localității.

Regimul economic se schimbă din teren neproductiv / altele în categoria de folosință arabil intravilan.

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.

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 100-1/2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ 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
- OUG nr. 195/2005 - privind protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 138/2004 - legea îmbunătățirilor funciare
- Ordinul M.Sănătății 119/2014 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-1/2013 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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



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

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 114/2014 și în SR 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil

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.

Lot 1- zona de locuit

POTpropus = 20,00 %

CUTpropus = 1,00

Regimul de inaltime propus:

P + 2E+1 Retras

Hmax.(peste cota terenului)

15,50 m

Lot 2 – zona verde - reglementat prin h.c.l. 91 /2009 – mentinut

POTpropus = 0,00 %

CUTpropus = 0,00

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

Terenul studiat are latura nord-estica si sud-vestica paralela cu strazile existente in zona. Accesese se vor rezolva dinspre str. Emil Racovita si dinspre str. Salciilor si se propune realizarea unui carosabil rutier de legatura cu doua sensuri pe toate lungimea Lotului 1. Se mai propune realizarea fundaturii prevazute prin documnetatie anterior aprobate intre Lotul 1 si Lotul 2. Lotul 2 va avea acces de pe acestea.

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 HGR 525/27.06.1996.



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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 10 % din suprafata parcelei. Calculul suprafetelor verzi si a locurilor de joaca necesare se vor face conform HCL 350 / 2021. Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Lm – zona de locuit
- IS – institutii si servicii
- SP – spatii verzi
- CR - circulatii

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren neproductiv si altele
- teren nereglementat

Funcțiuni propuse

- Lm – locuințe colective (S/D)P – (S/D)P+2E+1 Retras-cu functiuni complementare de servicii dupa caz
- SP – spatii verzi
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm – locuințe colective (S/D)P – (S/D)P+2E+1 Retras-cu functiuni complementare de servicii dupa caz
- SP – spatii verzi
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, 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 o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in pe teritoriul UAT Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura nordica si sudica paralela cu strazile existente in zona.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren neproductiv si altele in arabil intravilan.

Indici urbanistici:

Lot 1- zona de locuit	
POTpropus = 20,00 %	CUTpropus = 1,00
Regimul de inaltime propus:	P + 2E+1 Retras
Hmax.(peste cota terenului)	15,50 m
Lot 2 – zona verde - reglementat prin h.c.l. 91 /2009 – mentinut	
POTpropus = 0,00 %	CUTpropus = 0,00

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

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