



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

Proiect nr. 300 / 2023

**P.U.Z. – HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
pe strada Aurel Vlaicu, f.n., nr. cad. 187450,
mun. Satu Mare, județul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
CARDOS BOGDAN
(fost beneficiar MUREȘAN SAUL)**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
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 MIXTĂ
INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS),
UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (ID),
pe strada Aurel Vlaicu,
mun. Satu Mare, judetul Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT** arh.urb. Violeta Iuoraș

- **PROIECTAT** arh.urb. Violeta Iuoraș

- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iulie 2023



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

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 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



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

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

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

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 funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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 disfuncționalitati.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

2.8. Optiuni ale populatiei.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G......

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea 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.).....



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

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

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

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare 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 poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisajistică 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



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

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

A01.	Plan de incadrare in localitate	sc. -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
E 01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc 1 : 1000
U04.	Ilustrare urbanistica	sc. -//-

Intocmit,
arh. urb. luoras Violeta

GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS
PRIMARIA SATU MARE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, 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 : ***Plan Urbanistic Zonal - HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE pe strada Aurel Vlaicu, f.n., nr. cad. 187450, mun. Satu Mare, judetul***
Beneficiari : ***CARDOS BOGDAN (fost beneficiar MUREȘAN SAUL)***
Proiectantul general : ***S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.***
Data elaborării : ***iulie 2023***

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie „*Plan Urbanistic Zonal - HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE pe strada Aurel Vlaicu, f.n., nr. cad. 187450, mun. Satu Mare, judetul*”. Terenul este poziționat cu latura nordică paralelă cu strada Aurel Vlaicu (Drumul National DN19A / Drumul International E 81) și este proprietate privată.

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentații se află în extravilanul municipiului Satu Mare și este proprietatea beneficiarului.

Terenul studiat are o suprafață de 3 360 mp și este înscrisă în cartea funciara nr. 187450 cu următorul număr cadastral: 187450. Amplasamentul studiat este liber de construcții și este parțial împrejmuit. Beneficiarul vechi d-ul Muresan Saul a obținut Certificatul de Urbansim cu nr. 19 din 10.01.2023 și Avizul de Oportunitate cu nr. 35 din 21.06.2023 pe numele lui, dar pe parcursul perioadei de avizare a vândut terenul la d-ul Cardos Bogdan. Avizele obținute pentru PUZ sunt eliberate parțial pe numele lui, și parțial vor fi pe numele beneficiarului nou.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea introducerii parcelei în intravilan și reglementarea ei urbanistică. Se propun funcțiuni de unități de producție și depozitare cu funcțiuni complementare de servicii.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează parcela studiată, 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. top. Polcz Jozsef Robert.



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

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

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

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 extravilanul mun. Satu Mare, respectiv în zona vestică a localității, având ca și vecinătăți :
 - la nord – sant drum și strada DN 19A
 - la est – teren extravilan
 - la sud – canal de desecare Hc 253
 - la vest - teren agricol - extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, are o formă neregulată în plan, este neîmprejmuit și neconstruit. În apropierea zonei studiate în partea nord - vest există unități industriale reglementate / aprobate și există un teren cu documentație urbanistică (PUZ) în curs de elaborare pentru realizarea unei zone U/I/S. Pe partea de nord-est peste drum există o incintă reglementată ca și instituții și servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord- vest a unității administrative a municipiului.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general
Accesul se face de pe drumul existent – DN 19A / E81, folosind un podet existent.
Pe amplasament studiat nu există dotări de alimentare cu apă, electricitate, telefonie și gaz.



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

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 extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

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

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

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°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara = +10,2°C, vara = +19,6°C, toamna = 10,8°C, iarna = 1,7°C. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică

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

2.4. Circulația

Terenul are latura nord-est paralelă cu drum de acces (Dn 19A / E81). Accesul la terenul studiat se face printr-un pod existent.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință teren arabil extravilan, este liber de construcții și de rețele de utilități.



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

- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este agricol extravilan, liber de construcții și nu este cultivat.
- 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 apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, și rețea de electricitate.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este – teren arabil extravilan
 - Lipsa rețelei edilitare pe amplasamentul studiat
 - Existența unor terenuri necultivate

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
Alimentarea cu apă
În zona există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul drumului de acces.
Canalizarea
În zona există rețele de canalizare – conductă de refulare sub presiune.
Alimentarea cu energie electrică
În zona există rețea de electricitate LEA 20 kV, la o distanță de aprox. 75 m.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona nu există rețele de gaz.
Telefonie
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit fiind un teren extravilan.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.



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

- 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
Zona de protecție Dn 19 A / E 81.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii terenului solicita stabilirea funcțiunii urbanistice în unități industriale și de depozitare cu funcțiuni compatibile de servicii cu regim de înălțime: P, P înalt, P+IE.

Primăria municipiului Satu Mare ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Satu Mare ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – *Plan Urbanistic Zonal - HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE pe strada Aurel Vlaicu, f.n., nr. cad. 187450, mun. Satu Mare, județul*

În apropierea terenului studiat a fost elaborat și aprobat alte PUZ-uri.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată în prezenta documentație este situată în extravilanul municipiului, lipsind astfel reglementări urbanistice pentru această zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.



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

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este poziționat cu latura nord-estica cu front la drum existent –DN 19A / E81. Accesul se va face de pe acesetea printr-un podet nou propus, proiectat conform cerintelor CNAIR.

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

Terenul studiat este un teren liber de orice construcție, având categoria de folosință de teren arabil extravilan.

Se propune introducerea în intravilanul localității a suprafeței studiate, schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea urbanistică. Se propune construirea unor construcții cu funcțiuni de unități industriale, de depozitare cu funcțiuni complementare de servicii (ex. : prelucrarea pieselor metalice / prelucrarea lemnului pentru mobilă și depozitarea lor / prelucrarea mat. textile).

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitare

Indici urbanistici:

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 60,00 %

Regimul de înălțime:

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,20

(S/D)Parter – (S/D)Parter +1 etaj

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	SITUAȚIA EXISTENTĂ EXTRAVILAN		SITUAȚIA PROPUȘĂ INTRAVILAN	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUȘĂ A FI REGLEMENTATĂ	3 360	100%	-	-
UI / UD- unitate de procesare și de depozitare	-	-	3 360	100%
<i>zona construibilă max.</i>	-	-	2 016	60 %
<i>amenajări exterioare: parcuri, circulații, platforme</i>	-	-	672	20 %
<i>spații verzi</i>	-	-	672	20 %
TOTAL SUPRAFATA	3 360	100%	3 360	100%

Nota : Pe suprafața propusă în intravilan de 3 360 mp, suprafața propusă pentru decopertare compusă din construcții, dotări tehnico-edilitare, cai de circulații, platforme este de 2 688 mp, iar zonele verzi sunt 672 mp.



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

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa, care se desfasoara dealungul drumului de acces. Se propune bransarea cladiriiilor propuse la reseaua stradala municipala.

Canalizarea incintei

In zona studiata exista retea de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la parcela studiata si bransarea cladiriiilor viitoare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune LEA 20 Kv, care se afla la o distanta de aprox 75 m. Se propune extinderea retelei pana la terenul studiat, amplasarea unui transformator si bransarea cladiriiilor viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz metan. Incalzirea cladiriiilor noi propuse si dotarea cu apa calda menajera necesara se vor asigura prin centrale electrice sau prin centrale termice pe combustibil solid.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor 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.

Protectia solului si subsolului

Dupa 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 studiata.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min. Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



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

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, 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 unitate industrială va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

- Stabilirea zonei de protecție a drumului național DN 19A – drum internațional E81 (33,50 m – 33,50 m din ax)

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.3 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 extravilan în categoria de folosință curți construite intravilan cu destinație de : UI/ ID cu funcțiuni complementare de servicii.

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



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

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

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

General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă / 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.

Costuri suportate de investitori

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

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



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

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 RELETE 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	

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, 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 - HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE pe strada Aurel Vlaicu, f.n., nr. cad. 187450, mun. Satu Mare, judetul 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 P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu 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

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.).



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

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 acestuia 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.

- 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 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M. Sănătății nr. 1030/2009 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 119/2014.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100-1/2013 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale 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

Prin documentație se precizează și delimitează lotul destinat funcțiunea de unitati industriale si de depozitare cu functiuni complementare, reglementata din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan (se propune introducerea suprafeței studiate în intravilan).

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți construcții intravilan.



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

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 în 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 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 antisismică 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 plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap. 2, pct. 2.2.3.

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

- nr. cad. 187450 = 3 360 mp din care :
 - $S_{\text{contr max}} = 2 016$ mp, cu destinatie propusa de UI/UD/IS
 - constructii cu regim de inaltime (S/D)P – (S/D)P inalt - (S/D)P+1
 - inaltime max. posibilia = 14,00m fata de cota teren natural existent



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

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

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

- retragerea fata de limitele de proprietate – conform plansei Reglementari, a Codului Civil si Regulamentului General de Urbanism.
- accesul auto se va realiza din drumul existent, printr-un acces nou propus, si parcarea masinilor se vor rezolva pe proprietate privata

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) – și 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.

În cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT= 60,00 %

CUT= 1,20

Zona verde min. : 20,00%

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este poziționat cu frontul nord-estic paralel la drumul existent DN19A – E81. Accesul se face din drumul existent, printr-un acces nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la rețelele 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 imprejmuiri

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel 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



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

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

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

de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 20,00 % din suprafata parcelei.

Imprejuririle 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 imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni noi propuse

- ID / UI / IS – unitati industriale si de depozitare
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.
- Sp – spatii verzi private

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- drum national – DN 19A / international E 81
- zona de protecție a canalelor de desecare

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- constructii (S/D)P – (S/D)P inalt – (S/D)P+1E
- 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.



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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in partea de vest a intravilanul mun. Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea functiunea terenului din "teren extravilan - arabil" in "curti constructii intravilan " – "UI/ID/IS".

Pentru zona studiata se aplica:

Indicii urbanistici propusi :

POT=60,00 %

CUT= 1,20

Zona verde min. : 20,00%

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