



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. 332/2023

**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ
EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/26.07.2022
ÎN MUN. SATU MARE, STRADA PĂULEȘTI,
JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar:

Kogălniceanu Business Center SRL



ARHabitat 2015 srl

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

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

PUZ - EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/26.07.2022
ÎN MUN. SATU MARE, STRADA PĂULEȘTI,
JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

• **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

• **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

• **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : mart. 2024



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 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 funcțiilor ce ocupă zona studiată.....



- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....
- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....
- 2.7. Probleme de mediu**.....
- 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 linii, 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**.....
- 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: imbunatatiri si extinderi ale retelei 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.....
- 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 imprejuriri.**.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

| | | |
|-------|---|--------------|
| A01. | Plan de incadrare | - // - |
| U01. | Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1500 |
| U02. | Reglementari urbanistice. Zonificare | sc. 1 : 1500 |
| U03. | Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare | sc. 1 : 1500 |
| U04. | Proprietate asupra terenurilor. | sc. 1 : 1500 |
| Ed01. | Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 1000 |



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|----------------------|--|
| Denumirea lucrării : | ELABORARE ȘI APROBARE PUZ EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/26.07.2022 ÎN MUN. SATU MARE, STRADA PĂULEȘTI, JUD. SATU MARE |
| Beneficiar: | Kogălniceanu Business Center SRL |
| Proiectant: | ARHABITAT 2015 S.R.L. |
| Data elaborării : | martie 2024 |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unei zone de locuit. Zona studiată se află în zona estică a intravilanului municipiului Satu Mare, județul Satu Mare, în imediată vecinătate a cartierului de locuințe aprobate prin HCL NR. 237/26.07.2022.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietate privată cu promisiune bilaterală de schimb între proprietar Illes Iosif și viitor proprietar / beneficiar KOGALNICEANU BUSINESS CENTER S.R.L. și este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Acesta se identifică prin extras de cartea funciara cu nr. 169347 și număr cadastral 169347, având o suprafață de 6 400 și categoria de folosință teren arabil extravilan. Conform observației notată în CF cu nr 169347 Satu Mare – *Imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă dorită lipsei planului parcellar*. Amplasamentul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este liber de construcții și este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, în zona străzii Păulești, conform planului de încadrare anexat. Pe partea vestică a terenului studiat există o zonă reglementată prin HCL 237 / 26.07.2022 ca și Zona Mixta: Locuințe Colective, Individuale și Instituții și Servicii.

Se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ, introducerea suprafeței de 6 400 mp în intravilanul municipiului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, respectiv locuințe colective.

Accesul pe parcela studiată se face în partea nordică din strada Paulești prin străzile propuse în PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului) și în partea sudică de pe drum existent propus pentru modernizare.

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 10 / 11.01.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 12 / 25.03.2024 pentru elaborare P.U.Z.*



1.3.Surse documentare

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

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.

STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în partea estică a localității, în partea de sud a râului Someș.

Terenul studiat are o suprafață totală de 6 400 mp având categoria de folosință de arabil extravilan - este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă dorită lipsei planului parțelar, este liber de construcții și este neîmrejmuit.

Vecinătăți:

- la nord - stație LEA 110kV Carpați II,
- la vest – PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 237/26.07.2022
- la est – teren liber
- la sud - teren liber și drum de exploatare

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în extravilanul localității, în zona sud-estică a intravilanului municipiului Satu Mare, în partea de sud a râului Someș.

Terenul este liber, lipsit de construcții.

- Potențial de dezvoltare

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural al zonei. Amplasamentul studiat se află în apropierea cartierului de locuințe colective aprobate cu HCL 237 / 26.07.2022.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona sud-estică a intravilanului localității.

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

Accesul pe parcela studiată se face în partea vestică dinspre strada Paulești prin strazile propuse în PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului) și în partea sudică de pe drum existent propus pentru modernizare.

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie mobilă.



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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zonă (Plansa A.01), Planului cu situatia existenta (Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

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

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°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. 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 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ CR1-1-4-2012) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2012).

Rețeaua 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

Geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se situeaza pe terasa I a Somesului, pe malul stang. In cadrul Campiei Somesului sub aspectul reliefului si al particularitatilor genetice, se disting doua unitati distincte: Campia inalta a Somesului si Campia joasa a Somesului.



Campia inalta: Au aspect de glacisuri subcolinare, care se termina spre exterior fie domol sub forma unor trene, fie prin pante mai accentuate;

Sunt reprezentate de:

Campia Ardudului: altitudini între 130 – 170 m, este drenata de Homorod si afluentii acestuia; Campia Tasnadului: este cuprinsa intre Crasna si Santau; relieful inclina usor spre vest si nord-vest;

Campia Salacea – Rosiori: altitudini de 150 – 170 m; relieful este fragmentat.

Campia joasa a Somesului: Altitudinile nu depasesc 130 m; Sunt campii de subsidenta sau campii de divagare; Relieful este neted, pantele sunt reduse, terasele tipice nu apar, luncile se dezvoltă foarte mult, avand aspectul unor vai adancite putin (0,5 – 3 m), cu meandre si despletiri ale raurilor; Campurile prezinta o serie de cursuri sau albiile parasite sunt frecvente inundatiile si divagarile;

Sunt reprezentate de:

Campia joasa a Somesului: relieful este neted, inclina slab spre NV si este brazdat de fostele albiile ale Somesului; raul s-a aflat sub influenta vastei arii de subsidenta de la Bodrog (Ungaria), iar vechile cursuri au fost preluate de rauri recente; Campia Carei – Valea lui Mihai: prezinta dune alungite pe directia NE – SV si depresiuni interdunare, cu largime ce variaza între 0,5 și 1,5 km; este situata între vaile lerului si Crasnei;

altitudinea maxima: 150 m;

Campia lerului: reprezinta partea cea mai joasa a Câmpiei Somesului, cu altitudinea maxima de 125 m si minima de 104 m; are aspectul unui culoar strabatut de raul ler; s-a format prin procese îndelungate de colmatare care au creat la suprafata o serie de microforme ce reflecta caracterul divagant al campiei; prezinta exces de umiditate, cursuri sinuoase, uneori chiar stagnante, brate si meandre parasite; a fost supusa unui intens proces antropic de asanare, îndiguire si desecare, fiind creat un canal al lerului cu acumulari de tip poldere (la Andrid) si numeroase bazine de receptie.

Geologia

Perimetrul studiat apartine, Unitatii Geologice majore depresionare a Campiei Pannonice, in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor-nisipoase pannoniene, peste care se dispun discordant formatiuni recente pleistocen-holocene recente. Stratele pannonianului sunt quasihorizontale – inclinate cu 2,5-3° spre VSV, sunt relativ omogene – cu intercalatii de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele pannonianului intra in categoria marelor – cu tot spectrul cunoscut, datorită continutului de carbonati secundari. Local depozitele nisipoase trec in categoria gresilor sau a nisipurilor cimentate cu lianti in special carbonatici, dar si secundar argilitici. Fundamentul unitatii deluroase apartine cristalinului metamorfic peste care, se succed orizonturi de marne, argile, argile nisipoase, nisipuri.

Structural stratele formatiunii de baza sunt orizontale iar formatiunea acoperitoare are grosimi variabile si reflecta morfologia actuala a terenului. Pamanturile ce alcatuiesc formatiunea acoperitoare sunt stratificate si se deosebesc între ele prin colorit si caracteristici geotehnice. De precizat este faptul ca aceste paminturi ce alcatuiesc stratele formatiunii acoperitoare se incadreaza conform NP 074-2014 in categoria terenurilor dificile de fundare respective paminturi cu umflari si contractii mari [P.U.M.C.].

Nivelul apei subterane

Reteaua hidrografica este cuprinsa in totalitate in bazinul hidrografic al Somesului; apele curgatoare principale care dreneaza campia sunt: Somes, Tur, Crasana si ler.

Apar o serie de canale antropice care preiau excesul de apa sau colecteaza o serie de paraie care coboarea cu debite mari din regeunea deluroasa: canalele Homorodul Nou, Ghilvaci, Balcaia, Vetis - Dobra.



La data executarii lucrarilor geotehnice, pe amplasament, nivelul freatic nu a fost interceptat pana la adancimea de -2,60 m[fata de cota teren];

Caracteristicile geofizice ale terenului de pe amplasament, conform normativului P100/2013 sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS 6054/77 la 0,70-0,80m fata de cotele terenului. Prezentul standard stabileste zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare si sunt prezentate pe harta Romaniei prezentata mai jos [unde zonele hasurate pentru adancimile maxime de inghet se stabilesc pe baza de observatii locale].

2.4.Circulația

Accesul pe parcela studiată se face in partea vestica dinspre strada Paulesti prin strazile propuse in PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului) si in partea sudica de pe drum existent propus pentru modernizare.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta de arabil extravilan. Pe amplasamentul studiat nu se gasesc constructii.

- Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat este liber de constructii si este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, in zona strazii Păulești, conform planului de încadrare anexat. Pe partea vestica a terenului studiat exista o zona reglementata prin HCL 237 / 26.07.2022 ca si Zona Mixta: Locuinte Colective, Individuale si Institutii si Servicii. Prin documentatia prezentata se propune extinderea zonei de locuit pe o suprafata de 6 400 mp.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este lipsit de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

In proximitatea zonei studiate exista un cartier de locuinte colective, locuinte individuale si dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie mobila.

- Asigurarea cu spatii verzi

Terenul este acoperit de zone verzi neamenajate.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

In zona studiată exista foarte mic risc natural - 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 pentru locuinte.



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. Pe parcela învecinată reglementată, pe o altă proprietate a beneficiarului, există un proiect pentru extinderea rețelei de apă potabilă.

Canalizarea

Pe parcela învecinată se află o investiție în curs de execuție pentru extinderea rețelei de canalizare menajeră.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată în prezent se realizează rețeaua de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități
 - Teren neamenajat
 - Lipsa utilitatii
 - L.E.A. 110kv existent - culoar de protecție 37 m

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural înconjurător este construit.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zona există foarte mic risc natural - inundarea zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zona.

2.8.Optiuni ale populației

Obiectivul general este de a asigura o dezvoltare omogenă a municipiului Satu Mare. Realizarea unor construcții noi destinate pentru locuire – cu aspect și volumetrie plăcută va contribui la ridicarea aspectului general al zonei. În apropiere sunt zone cu locuințe colective, individuale și instituții și servicii.

Consecințele economice și sociale : realizarea propunerilor descrise în prezenta documentație vor determina urbanizarea zonei, care în prezent este un teren neamenajat. Realizarea unei investiții benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de construcție cât și prin scopul final care este construirea unor clădiri cu funcțiunea de locuințe cu dotări aferente, realizarea unei zone cu funcțiunea de instituții servicii, și crearea unei zone compacte prin realizarea amenajări exterioare, zone plantate.

Consecințele economice și sociale la nivelul localității rezultă din activitatea de proiectare, de construire (locuri noi de muncă create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activități la bugetul local , iar ulterior după finalizarea șantierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrările necesare punerii în funcțiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/26.07.2022 ÎN MUN. SATU MARE, STRADA PĂULEȘTI, JUD. SATU MARE** si tine cont de urmatoarele:

Obiectul prezentei documentatii il constituie :

- Ridicări topografice întocmite de ing. Hodor Marcel
- Date topografice furnizate de la ANCPi Satu Mare;

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Nu e cazul

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează suprafața destinată funcțiunii de locuire, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe parcela studiată se face în partea vestică dinspre strada Paulești prin strazile propuse în PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului) și în partea sudică de pe drum existent propus pentru modernizare.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U03 - Reglementări Urbanistice – Propunere de Mobilare. Lățimea circulațiilor carosabile va fi de 6m, câte o bandă de 3,00 m pe sens. În incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investiției. Calculul necesarului de parcare pentru locuințe conform cerinței din HCL 350 / 2021.

Astfel rezulta:

Număr de apartamente propuse = 57 apartamente, din care 48 ap. au suprafața utilă între 40,00mp și 80,00mp, 9 apartamente vor avea suprafața utilă până la 40,00mp.

Calcul parcare:

48 ap X 1,5 loc = 72 locuri

9 ap. X 1 loc = 9, în total 81 și + 20% pentru vizitator (16,2 locuri) Total 97,2

Rezulta rotund 98 locuri parcare – din care 2 destinate pentru persoanele cu dizabilități și 2 pentru mașini electrice.

Dacă în timpul proiectării vor rezulta mai multe apartamente se vor propune după același calcul mai multe locuri de parcare fără a diminua suprafața minimă de spațiu verde calculat mai jos.



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

Terenul studiat este liber de construcții și este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, în zona străzii Păulești, conform planului de încadrare anexat. Pe partea vestică a terenului studiat există o zonă reglementată prin HCL 237 / 26.07.2022 ca și Zona Mixta: Locuințe Colective, Individuale și Instituții și Servicii. Prin documentația prezentată se propune extinderea zonei de locuit pe o suprafață de 6 400 mp.

Se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ, introducerea suprafeței de 6 400 mp în intravilanul municipiului în vederea construirii unui ansamblu rezidențial, respectiv locuințe colective.

Se mai propune și echiparea zonei cu rețele tehnico - edilitare, parcuri și circulații carosabile și pietonale.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat
- zona nefinalizată din punct de vedere urbanistic -
- lipsa rețelelor tehnico- edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea acceselor rutiere și pietonale pentru terenul studiat
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitară

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- zona de locuit
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), funcțiunea de locuire, conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare".

Proiectantul prezintă o propunere de mobilare, ilustrare urbanistică, pentru zona studiată conform planșei U03.

Indici urbanistici propusi

Indicatorii urbanistici maximali propusi vor fi:

POT max. propus = 20,00%

CUT max. propus = 1,20

Regim de înălțime maxim propus :

P+2E+1E retras, Hmax=15,00m Clădirile pot sau nu să aibă subsol/demisol

Număr persoane conform Legii Locuinței = Total persoane=3 bloc x 39= 117pers

Suprafața pentru zone verzi și pentru loc de joacă copii se calculează conform HCL 350/2021: 117pers. x 1,5mp = 175,50 mp loc de joacă, 117pers. x 2,5mp = 292,50 mp zone verzi.

**Bilant teritorial propus**

| BILANT TERITORIAL | SITUATIA EXISTENTA | | SITUATIA PROPUSA | |
|--|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF |
| SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA | 6 400 | 100% | 6 400 | 100% |
| Lm - zona de locuit din care : | - | - | 6 400 | 100% |
| zona constructibila max. | - | - | 1 280 | 20 % |
| amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme | - | - | 3 520 | 55 % |
| spatii verzi | - | - | 1 600 | 25 % |
| TOTAL SUPRAFATA | 6 400 | 100% | 6 400 | 100% |

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 6 400 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 4 800 mp, iar zonele verzi sunt 1 600 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentarea cu apa**

In zona studiata exista retea de apa potabila in curs de executie. Se propune extinderea retelei de apa pana la constructiile noi propuse, si bransarea lor.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare in curs de executie. Se propune extinderea retelei existente pana la constructiile noi propuse, si bransarea lor.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica. Se propune extinderea retelei pana la constructii noi propuse si racordarea lor.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista un proiect pentru dezvoltarea retelei de gaze naturale in curs de executie. Se propune extinderea retelei executata pana la constructii noi propuse si bransarea lor.

Telefonie

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

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



- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi proiectate și realizate corespunzător (vor fi integral betonate / asfaltate / pavate...etc.).

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

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare a municipiului.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

S-au propus Puncte gospodărești cu câte 5 fracții, iar deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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.

- 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

În zona studiată pe partea sudică a terenului propus reglementat există un drum de exploatare cu lățime variabilă între 7,00 m și 7,35 m propus pentru modernizare prin proiect elaborat și aprobat prin HCL 237 / 06.07.2022. Drumul va avea o lățime de la 7,00 m până la 7,35 m cu carosabil de 6,00 m – 6,35 m și cu un tortuar de 1,00 m, conform planșei De 01 atasată.

Terenul se intersectează cu zona de protecție a rețelei de electricitate de LEA 110 kV existentă în zona. Conform avizului favorabil obținut din partea Distribuție Energie Electrică România Sucursala Satu Mare cu nr. 6040240402176 / 03.06.2024 parcela este construibilă cu condiția să nu fie afectată linia de electricitate de LEA 110kV și în zona de protecție să nu fie edificat construcții și să nu fie amenajată parcuri pentru mașini.



3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

| DOMENIU | DENUMIREA LUCRARIII | CATEGORIA DE INTERES | SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARIII |
|--------------------|---|----------------------|----------------------------------|
| Retele edilitare | Extinderea retelei de apa Extinderea retelei de electricitate Extinderea retelei de canalizare Extinderea retelei de gaze naturale | Zonal / Local | L = aproximativ 215 m |
| Circulatii publice | Modernizare drumului de exploatare DE 820/1 si realizare accese | Zonal / Local | S = 240 mp |
| Spatii verzi | Amenajare spatii verzi si teren de joaca | Zonal | Minim 1600 mp |

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planşa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- domeniul public de interes local

Circulația terenurilor

Nu se propun operatiuni de circulatie a terenurilor.

4. Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin. PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

| Tipuri de cheltuieli | Responsabil de cheltuieli | Perioada estimata a lucrarilor |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice | | |
| Intocmire si aprobare PUZ | Beneficiarul documentatiei | ian. 2024 – ian. 2025 |
| Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru branșamente și racorduri, avize și acorduri | Beneficiarul documentatiei | ian. 2025 – iul. 2025 |
| B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei | | |
| Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier | Beneficiarul documentatiei | iul.2025 – noi. 2025 |
| Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții | Beneficiarul documentatiei | iul.2025 – noi. 2025 |



| | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| și instalații; dotări | | |
| Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului | Beneficiarul documentatiei | iul.2025 – noi. 2025 |
| Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute) | Beneficiarul documentatiei | iul.2025 – noi. 2025 |

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- notarea terenului ca intravilan
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse (rețele utilități, bransamente, construcții)
- realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare, drumuri și accese, precum și a construcțiilor,
- amenajarea împrejmuirilor - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- introducerea în intravilan a parcelei , cu nr. cad. 169347 cu suprafata de 6400 mp
- stabilirea funcțiunii de zonă de locuit (regim de înălțime maxim admis P+2E+1R, POT max. =20,00%, CUT max.=1,20, Hmax. admis = 15,00m)

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 5 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

**Intocmit,
Arh. luoras Violeta**



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

EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN H.C.L.NR.237/26.07.2022 ÎN MUN. SATU MARE, STRADA PĂULEȘTI, 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, și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

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

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

1.2. Baza 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, ale zonei ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan, se propune introducerea suprafeței în intravilanul localității.

Regimul economic se schimbă din arabil extravilan în 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.

- *utilizări permise :*

- locuințe colective – regim maxim de înălțime P+2E+1E retras, H_{max}=15,00m - cladirile pot sau nu să aibă subsol/demisol
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice, terenuri de joacă
- lucrări tehnico-edilitare

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea 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 100-2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei „Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil .

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- Față de limita de proprietate nordică 35,00 m – și respectând zonei de protecție a rețelei de electricitate LEA 110kV – distanța de la ax 18,5 m - (culoar 37 m)
- Față de limita de proprietate estică min. 4,00 m
- Față de limita de proprietate vestică min. 10,00 m
- Față de limita de proprietate sudică min. 13,00 m
- conform retragerilor marcate pe planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare.



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 zona.

Indicatorii urbanistici maximali propusi vor fi:

POT max. propus = 20,00%

CUT max. propus = 1,20

Regim de înălțime maxim propus :

P+2E+1E retras, Hmax=15,00m Cladirile pot sau nu sa aiba subsol/demisol

Conform plansei U 03 – Propunere de mobilare orientativa, respectan HCL 350 /2021:

Numar de apartamente propuse = 57apartamente, din care 48 ap. au suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp, 9 apartamente vor avea suprafata utila pana la 40,00mp.

Calcul parcare:

48 ap X 1,5 loc = 72 locuri

9 ap. X 1 loc =9, in total 81 si + 20% pentru vizitator (16,2 locuri) Total 97,2

Rezulta rotund 98 locuri parcare – din care 2 destinate pentru persoanele cu dizabilitati si 2 pentru masini electrice.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe parcela studiata se face in partea vestica dinspre strada Paulesti prin strazile propuse in PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului) si in partea sudica de pe drum existent propus pentru modernizare.

Pentru racordarea acceselor la/in incinta se vor respecta normele in vigoare si se vor respecta gabaritele masinilor, atat cele de uz personal, cat si de marfa.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati stradale existente, 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.

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

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 conform HCL 350 / 2021, min. 2,50 mp / locuitor si teren de joaca min. 1,50mp / locuitor.

Nu este cazul de impremuiri.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Satu Mare, in partea sud - estica a localitatii.

Terenul studiat are o suprafata totala de 6 400 mp, arabil extravilan si nu este construit.

Regimul economic se schimba din arabil extravilan in arabil intravilan.



Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren liber, neamenajat
- zonă nefinalizată urbanistic

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe colective – regim maxim de înălțime P+2E+1E retras, H_{max}=15,00m - cladirile pot sau nu să aibă subsol/demisol
- circulațiile rutiere interioare zonei
- rețele tehnico-edilitare aferente

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- se va asigura accesul neingradit și necondiționat personalului O.D. în culoarul LEA 110 kV/ LEA 20 kV și la instalațiile electrice existente în zonă.

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

utilizări permise:

- Lm – locuințe colective – regim maxim de înălțime P+2E+1E retras, H_{max}=15,00m - cladirile pot sau nu să aibă subsol/demisol
- circulațiile rutiere interioare zonei
- rețele tehnico-edilitare aferente

Utilizări permise cu condiții:

Conform avizului favorabil eliberat de către AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ cu nr. 16872/02.07.2024 valabilitatea avizului este condiționat de :

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 10 din 11.01.2024;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 141,0 m (126 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 m înălțimea maximă a construcției);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;



- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
- Avizul are valabilitatea de un an de la data emiterii.
- Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Satu Mare și R.A.ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Satu Mare.

**Conform avizului favorabil obținut din partea Distribuție Energie Electrică
Romania Sucursala Satu Mare cu nr. 6040240402176 / 03.06.2024
valabilitatea avizului este condiționat de :**

- Avizul este condiționat de realizarea lucrărilor cuprinse în CONTRACTUL ANGAJAMENT Nr.6040240402176/22.04.2024Nr.TN8102/22.04.2024, art.18, cu respectarea condițiilor din contract
- Conform prevederilor ordinului ANRE nr.25/2016, forma actualizată, privind aprobarea metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, utilizarea avizului de amplasament favorabil condiționat la obținerea autorizației de construire se poate face numai în condițiile în care acesta este însoțit de confirmarea operatorului de rețea privind respectarea de către solicitantul avizului de amplasament a clauzelor prevăzute în contractul angajament, respectiv numai după încheierea contractului pentru eliberarea amplasamentului si/sau pentru realizarea condițiilor de coexistență.
- În zona obiectivului propus există instalații electrice:
 - stația de transformare 110/20 kV Carpați II;
 - stîlpul terminal, al LEA 110 KV DC Vetis – Carpati si Satu Mare 1 – Carpati, nr. 11-244;
 - LEA 110 KV DC Vetis – Carpati si Satu Mare 1 – Carpati;
 - LEA 110 KV Carpati - Satu Mare 5;
 - LEA 20 kV / LES 20 kV;
 - LEA 0,4 kV LEA 0,4 kV;
- Sunt necesare lucrări de reglementare/modificare/ deviere sau mutare a instalațiilor electrice existente (stația de transformare 110/20 kV/ LEA 110 kV/ LEA MT/ LES MT/ LEA JT/ LES JT) afectate de realizarea obiectivului propus de dvs. în vederea respectării condițiilor impuse prin ordinul ANRE nr.239/2019, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile normativelor, normelor tehnice, prescripțiilor tehnice aplicabile și ale legislației aplicabile în vigoare.



Reglementarea condițiilor de coexistență între obiectivul propus și instalațiile electrice, existente în zona studiată, se va realiza în etapa DTAC.

Avizul este valabil pentru faza, premergătoare realizării investiției: "ELEBORARE ȘI APROBARE P.U.Z. – EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN HCL 237/26.07.2022", conform Certificatului de urbanism nr.10/11.01.2024, emis de către Primaria municipiului Satu Mare și nu constituie aviz de amplasament pentru obiectivul de investiții.

Avizul este condiționat de angajamentul beneficiarului ca în faza ulterioară de derulare a investiției să comande un studiu de coexistență/eliberare de amplasament, pentru identificarea lucrărilor necesare (lucrari de eliberare a amplasamentului și/sau lucrari pentru realizare condiții de coexistență).

Lucrările necesare (de proiectare/ proiectare și execuție) se vor realiza cu suportarea costurilor acestora de către solicitant/beneficiar.

Se vor respecta cu strictețe condițiile impuse prin ordinul ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile normativelor, normelor tehnice și prescripțiilor aplicabile în vigoare.

- La accesul cu utilajele de construcții pe sub LEA 110 kV/ LEA 20 kV, în timpul lucrărilor, la manipularea materialelor, respectiv la ridicarea utilajelor se va respecta o distanță de minim 3 m pe verticala între partea superioară a utilajului și conductoarele inferioare ale LEA la săgeată și deviație maximă.

- Nu se vor manevra obiecte a caror lungimi permit apropierea la o distanță mai mică de 3 m de conductoarele electrice ale LEA la deviația maximă a acestora în orice direcție.

Pentru evitarea accidentelor de natură electrică, personalul de execuție va utiliza detectoare de câmp electromagnetic.

Prin grija beneficiarului, restricțiile precizate vor fi aduse la cunoștința personalului de execuție a lucrărilor, indiferent de tipul lucrărilor asupra construcției. Restricțiile precizate se vor avea în vedere pe toată durata/construirii, utilizării și la desființarea obiectivului.

În cazul în care îngrădirea incintei are elemente metalice se va asigura continuitate electrică între toate elementele metalice din care e construit gardul, pe toată lungimea lui. De asemenea, acesta va fi legat la o priză de pământ cu valoarea $R_p \leq 4 \Omega$.

Împrejmuirile metalice vor respecta condițiile de apropiere față de LEA 110 kV/ LEA 20 kV, distanța minimă pe verticală între partea superioară a împrejmuirii și conductorul inferior al LEA la săgeată maximă va fi de minim 3 m.

Drumul de acces va respecta distanța minimă, pe verticală, între conductorul inferior al LEA 110 kV/ LEA 0 kV și partea carosabilă de 7 m.

Nu se vor amplasa parcaje auto în culoarul de trecere al LEA 110 kV/ LEA 20 kV existente.

- Nu se vor depozita materiale sau deseuri sub LEA 110 kV/ LEA 20 kV.

Se va asigura accesul neîngrădit și necondiționat personalului O.D. în culoarul LEA 110 kV/ LEA 20 kV și la instalațiile electrice existente în zona.

- Modificarea cotei zero a terenului aflat sub LEA 110 kV/ LEA 20 kV, față de cota de referință la momentul emiterii avizului, duce la anularea prezentului aviz, fiind necesară obținerea unui nou aviz de amplasament pentru noile condiții.

- În cazul accidentelor de natură electrică, direct răspunzător se va face beneficiarul și/sau executantul lucrării.



Orice prejudiciu adus O.D. atat prin avariarea rețelelor electrice de distributie, cât și datorită pauzelor de tensiune generate de eventualele defecțiuni provocate și consecințele care decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor vor fi suportate de către solicitant. Lucrarile de remediere se vor executata de către o firma atestata ANRE pe cheltuiala solicitantului.

- Nerespectarea conditiilor de mai sus conduce la anularea avizului de amplasament cu toate consecintele ce decurg din acesta.

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Satu Mare, in partea sud-estica a localitatii. Nu este cazul impartirii in unitati teritoriale de referinta.

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta 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