



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE SI
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

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

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, 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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- 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 spatii 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; servituri impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- 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 comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii
De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles,
Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiate s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Rat Silviu

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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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, republicata în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuț. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- Potențial de dezvoltare

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

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (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 parase 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (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.

Condiții geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panonice cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasă galben-cenușie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenușie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasă nisipoasă
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasă
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m . În urma lucrărilor executate anterior în zona variațiile nivelului freatic sunt nesemnificative.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

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

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- | | |
|----------------------|------------------------|
| -conditii de teren : | - <i>terenuri bune</i> |
| -apa subterana : | - <i>fara epuismen</i> |

clasificarea constructiei

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| dupa categoria de importanta : | - <i>normala</i> |
| -vecinatati : | - <i>fara riscuri</i> |

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasaemntul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

- Asigurarea cu spatii verzi.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

In zona nu exista spatii verzi amenajate.

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

In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

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

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa, dar la o distanta aproximativa de 500 M exista retea de distributie apa potabila.

Canalizarea

Pe strada de acces nu exista retea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de electricitate de joasa tensiune si de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

N zona studiata nu exista retea de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati

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

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat in extravilanul localitatii
- Teren nereglementat

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrulul natural – cadrul construit

Cadrulul natural este neconstruit.

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

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Optiuni ale populatiei

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este in concordanta cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului sa beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

zone, avand un regim de inaltime si procent de ocupare a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul - ***PUZ– Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare***

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan si nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

In zona s-au elaborat si alte documentatii de urbanism cu propuneri similare prezentei documentatii, PUZ –uri pentru lotizari locuinte individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in plansa alaturata U 02.

Strada se va realiza cu îmbrăcăminte asfaltica pentru eliminarea poluării cu praf.

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funciunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata intorsa in intravilan.

Prin documentatie se precizeaza si delimiteaza loturile destinate constructiilor de locuinte si echipare tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Lipsa spatiilor verzi de protectie si aferente dotarilor existente in zona
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere in intravilan
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate

Funciunea solicitata si propusa este de constructii pentru locuire (locuinte individuale cu regimul de inaltime P - P+1E) si drum de acces. Se propun : 6 loturi destinate locuirii, un lot cu destinatie de circulatie rutiera-pietonala (Lot 7), si un lot pentru rezervarea suorafetei necesare pentru modernizarea strazii existente – str. Eugen Seles (Lot8).

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmator: fata de strada de acces min. 3 m , fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max coama = 9,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
<i>TEREN STUDIAT - arabil extravilan</i>	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona constructibila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de lectricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de gaz. Nu se propune extinderea retelei existente pe B-dul Lucian Blaga, dar optional se poate solicita extinderea retelei de gaz si bransarea constructiilor noi propuse.

Telefonie

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoieră 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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizare circulație
- cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică
- terenuri proprietate privată - suprafața rezervată pentru modernizarea străzii existente



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Circulația terenurilor

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

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără a condiționa trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de teren arabil intravilan.

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General viitor al municipiului cât și dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

În P.U.G. zona studiată este rezervată locuințelor individuale cu regim de înălțime redus.

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, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

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

4.1 Circulații

Circulațiile amenajate pe amplasament rămân în proprietate privată.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investiției

Costurile suportate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	DA
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA
		2.3	- AUDITURI	DA
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA
		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	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

	INVESTITIEI DE BAZA	5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu e cazul.

5. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

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

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

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 fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii

Lot 8:

Lot = 33 mp suprafata rezervata pentru modernizarea strazii Alecu Russo



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

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 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 9,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejuriri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare. Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m înaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m înaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- străzi nemodernizate
- lipsa utilitatilor

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- interdicție de construire in zona de protectie a centurii de ocolire (spatiu verde)

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras