



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

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

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

Proiect nr. 301 / 2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
ZONĂ DE AGREMENT
ÎN MUN. SATU MARE,
NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204
JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
POȘTAȘ VASILE-FLORIN, POȘTAȘ CARMEN-ANCA,
GRIGOR TUDOREL VIRGIL, HAULER ALEXANDER**



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

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

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

**ELABORARE P.U.Z. –
PLAN URBANISTIC ZONAL –
ZONĂ DE AGREMENT
ÎN MUN. SATU MARE,
NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204
JUD. SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : septembrie 2023



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
 - Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
 - Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a 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.....

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

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

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

- Capacități de transport, greutatea 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 calatori; amenajări portuare etc.).....

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

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

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

- 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 aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

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

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+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/A, Satu Mare

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan urbanistic zonal – ZONĂ DE AGREMENT ÎN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204*

JUD. SATU MARE

Beneficiari : *POȘTAȘ VASILE-FLORIN, POȘTAȘ CARMEN-ANCA, GRIGOR TUDOREL VIRGIL, HAULER ALEXANDER*

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

Data elaborării : *septembrie 2023*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE AGREMENT ÎN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204 JUD. SATU MARE »

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor : POȘTAȘ VASILE-FLORIN, POȘTAȘ CARMEN-ANCA, GRIGOR TUDOREL VIRGIL, HAULER ALEXANDER, si este înscrisă în următoarele C.F. -uri : - extras c.f. 187257, nr. cad. 187257 = 102 mp - arabil intravilan, - extras c.f. 187204, nr. cad. 187204 = 109 mp - arabil intravilan, - extras c.f. 166971, nr. cad. 166971 = 1 500 mp - arabil intravilan, - extras c.f. 170592, nr. cad. 170592 = 8 740 mp - arabil extravilan.

Terenul studiat este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, în zona Bercu Rosu conform planului de încadrare anexat și are o suprafață totală de 10 451 m², cu categoria de folosință teren arabil intravilan si teren arabil extravilan si este liber de constructii.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea în intravilan a suprafetei de 8 740 mp, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunea de zona de agrement.

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.

Prin prezenta documentație se precizeaza și delimiteaza loturile destinate zonei de agrement, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii si se propune introducerea terenului studiat în intravilanul municipiului Satu Mare. Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări



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

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

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

specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General propusă al municipiului Satu Mare.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Farcas Sebastian Macedon, Planul Urbanistic Zonal aprobat pentru zona de agrement adiacentă terenului propus a fi reglementat.

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află parțial în extravilanul municipiului și parțial în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona nord-estică a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – drum
- la est – proprietăți private și strada Salviei
- la vest teren arabil – proprietăți private
- la sud drum de acces – str. Salviei

Terenul studiat are suprafața de 10 451 mp și se află în proprietatea beneficiarilor privați.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicarea topografică vizată, amplasamentul studiat în prezenta documentație este considerat ca teren extravilan și teren intravilan cu categoria de folosință arabil și nu este reglementat.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit și parțial împrejmuit. Accesul se face de pe str. Salviei.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este destinată pentru zona de agrement, și funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat nu se propune schimbarea funcțiunii.

2.2. Încadrarea în localitate



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

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

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

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în UAT Satu Mare, respectiv în zona nord-estică a municipiului, parțial în intravilan și parțial în extravilan.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Salviei.

În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se găsește parțial în intravilan și parțial 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 parșite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări 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



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

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

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

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 panoniene 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.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.

În baza acestor date propunem ca adâncime minimă de fundare pentru construcția proiectată cota -1,50 m în stratul de argila ruginie.

În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficienților $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec. Zona studiată se află în zona seismică de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scării MSK-64 încadrează zona studiată în gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se încadrează astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

-condiții de teren :	- <i>terenuri bune</i>
-apa subterană :	- <i>fără epuizmente</i>

clasificarea construcției

dupa categoria de importanță :	- <i>normală</i>
-vecinatati :	- <i>fără riscuri</i>

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în zona nord-estică a municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura estică și sudică paralelă cu strada existentă în zona – str. Salviei.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil intravilan și arabil extravilan, este neconstruit, și fără rețele de utilități.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este arabil extravilan și nu este cultivat.

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

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

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

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se afla nici o constructie.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Zona studiata este destinata pentru zona de agrement – case de vacanta.
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, gaze naturale, energie electrica.
- Asigurarea cu spatii verzi.
In zona studiata 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:
 - Regimul economic al terenului este – partial arabil extravilan si partial arabil intravilan
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
Alimentarea cu apa
In zona studiata exista reseaua de apa potabila, care se desfasoara dealungul str. Salviei.
Canalizarea
In zona studiata nu exista retea de canalizare.
Alimentarea cu energie electrică
In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.
Alimentarea cu gaze naturale
In zona studiata exista retea de gaz.
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:
 - Regimul economic al terenului este - arabil extravilan si arabil intravilan
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu sunt.



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

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

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile beneficiarului si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul - *Plan urbanistic zonal – ZONĂ DE AGREMENT ÎN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204*

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Zona studiată este un teren partial extravilan si partial intravilan neconstruit si este nereglementat. Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat realizarii unei zone de agrement. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin introducerea suprafeței de 8 740 mp în intravilanul municipiului, cu propunerea de parcelare a terenului cu suprafata totala de 10 451 mp în vederea obtinerii unor loturi destinate functiunii de agrement, precum si amenajarea circulatiei rutiere si pietonale.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la loturile propuse se va face din strada nou propusa, care va avea legatura cu strada Salviei.

Traseul strazii propuse se desfășoară pe direcția nord/est – sud/vest cu sens dublu, va avea o latime de 11,00 m si platforma de intoarcere la capat (min. 15m x 15m), si ramane în proprietate privata.

Profilul nou stradal este prevazut cu latime totala de 11,00 m, din care partea carosabila va avea latimea de 6,40 m, partea pietonala de 1,00 m si spatiu verde de 1,00 m pe ambele doua parte a carosabilului propus. Se prevede bordura de 20 cm între carosabil și spatiu verde și bordura de 10 cm între spatiu verde și trotuar . Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat pe plansa U 02.

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

Zona studiată este un teren liber – arabil intravilan și arabil extravilan.

Zona care urmează a fi reglementată conform P.U.Z. propus este formată din 4 parcele cu o suprafață totală de 10 451 mp.

Suprafața propusă pentru lotizare în vederea realizării a unei zone de agrement aparțin proprietarilor privați cu folosința actuală teren arabil intravilan și teren arabil extravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Se propune prin documentația prezentată introducerea în intravilan a suprafeței de 8 740 mp. Funcțiunea propusă este de zonă de agrement cu regimul de înălțime (S/D)P/(S/D)P+M și zonă de circulații.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate a zonei de agrement circulațiilor propuse și echiparea tehnico-edilitară.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – arabil intravilan și arabil extravilan
- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de agrement
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zonă
- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apa, energie electrică, gaz) pe amplasamentul studiat.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere parțială în intravilan
- Echipare edilitară
- Cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.

Se propune delimitarea : - 15 parcele pentru funcțiunea de agrement (case de vacanță), și o parcelă pentru circulații.

Reglementări:

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca zona construibilă să fie retrasă față de strada existentă cu minim 3,00m pe partea sudică și cu min. 2,00m pe partea estică, și față de strada nouă propusă cu minim 2,00m, față de limitele laterale conform Codului Civil, și față de limitele posterioare ale parcelelor min. 2,00 m.

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil	8 740	83,63%	1 711	16,37%
<i>Lm - zona de agrement din care :</i>	-	-	8 438	80,74%
<i>zona construibilă</i>	-	-	1 266	15%
<i>amenajări exterioare: parcuri, circulații, platforme</i>	-	-	2 531	30%
<i>spații verzi</i>	-	-	4 641	55%
<i>CR- circulații din care :</i>	-	-	2 013	19,26%
<i>carosabil rutier</i>	-	-	1 436	71,34%
<i>troțuar</i>	-	-	316	15,70%
<i>spații verzi</i>	-	-	261	12,96%
TOTAL SUPRAFATA	10 451	100%		



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

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

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

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de **8 740 mp**, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de **3 933 mp**, iar zonele verzi sunt **4 807 mp**.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 15,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,45

(S/D) P – (S/D) P+M

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a zonei reglementate va fi realizata de la reseaua de apa existenta pe str. Salviei.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare, dar exista un proiect in curs de executie in care este prevazut extinderea retelei de canalizare si pe strada Salviei. La prima faza se propune amplasarea unor bazine vidanjabile pe parcele propuse, pana la finalizarea lucrarilor propuse de extindere, si la faza finala se propune racordarea parcelelor realizate la reseaua de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se afla la o distanta de 22 m pe strada Salviei.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la reseaua propus extinsa.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la parcele noi propuse si racordarea constructiilor propuse.

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

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



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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se propune amplasarea unor bazine vidanjabile etanse.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de agrement 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 cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune retragerea zonei edificabilă la 3,00 m în partea sudică, dinspre strada Salviei, luând în calcul o propunere de modernizare a strazii existente – str. Salviei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- 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 – cu destinație propusă drum de acces

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

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 stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă parțial din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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



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

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

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

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație :

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

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

4.1 Circulații

Circulațiile amenajate pe amplasament raman in domeniul privat.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	DA
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA

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

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

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

		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 INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu e cazul.

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

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

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

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

Plan urbanistic zonal

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE AGREMENT

ÎN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 170592, 166971, 187257, 187204, 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 întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului :

- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Ordonanța nr. 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea nr. 33/1994 republicată 2011-privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 republicată 2016 - privind calitatea în construcții



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

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

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

- OUG nr. 195/2005 - privind protecția mediului
 - Legea nr. 7/1996 republicată 2015 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
 - Legea nr. 138/2004 - privind îmbunătățirile funciare
 - Ordonanța nr. 68/1994 - privind protejarea patrimoniului cultural național
 - Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
 - Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
 - Legea nr. 363/2006 - de aprobare a PATN - secțiunea I - Rețele de transport
 - Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
 - Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
 - Ordonanța de urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor
 - HGR 930/2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
 - HGR 571/2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
 - Ord. Min. Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
 - Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - HGR 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
 - Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor
- Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

1.3.Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.



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

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

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

- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M. Sănătății nr. 1030/2009 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 119/2014.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100-1/2013 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate zonei de agrement, pentru circulații și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este parțial intravilan, și parțial extravilan. Se propune introducerea suprafeței de 8 740 mp în intravilan. Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în teren 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



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

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

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

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” – U 02 și prevederile Codului 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.

Pe fiecare lot destinat pentru construcții (15 loturi) a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform plansei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot = 680 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 102,00 \text{ mp}$

- clădire destinată pentru zona de agrement cu funcțiuni complementare de servicii cu regimul de înălțime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea față de limita de proprietate din nord-est (latura terenului paralela cu vecin) – min. 0,60 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud-est / limita posterioară (latura terenului paralela cu strada existentă) – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusă) – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud-vest (față de parcela învecinată) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusă, și parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 2:

Lot = 679 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 102,00 \text{ mp}$

- clădire destinată pentru zona de agrement cu funcțiuni complementare de servicii cu regimul de înălțime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea față de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusă) – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud-est / limita posterioară (latura terenului paralela cu strada existentă) – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord-est și sud-vest (față de parcele învecinate) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusă, și parcare se va rezolva pe parcela proprie



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

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

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

Lot 3 :

Lot = 661 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 99,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est / limita posterioara (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcele invecinate) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 4 :

Lot = 671 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 101,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est / limita posterioara (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcele invecinate) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 5 :

Lot = 678 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 102,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m



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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est / limita posterioara (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcele invecinate) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 6 :

Lot = 679 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 102,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est / limita posterioara (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcele invecinate) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 7 :

Lot = 663 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 99,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est / limita posterioara (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie



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

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

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

Lot 8:

Lot = 486 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 73,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 9:

Lot = 449 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 67,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 10:

Lot = 452 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 68,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m



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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 11:

Lot = 455 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 68,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 12:

Lot = 457 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 69,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 13:

Lot = 460 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 69,00 \text{ mp}$

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$



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

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

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

- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 14:

Lot = 463 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 69,00$ mp

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est si sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie

Lot 15:

Lot = 506 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 76,00$ mp

- cladire destinata pentru zona de agrement cu functiuni complementare de servicii cu regimul de inaltime (S/D)P/(S/D)P+M
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (limita paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest / limita posterioara – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (fata de drum existent) – cu respectarea Codului Civil
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest (fata de parcela invecinata) – cu respectarea Codului Civil
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa, si parcare se va rezolva pe parcela proprie



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

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

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

Lot 16:

Lot = 2 013 mp - zona destinata cailor de circulatii (carosabil rutier, pietonal si spatii verzi)

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 / retragere 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.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POT=15,00 %

CUT=0,45

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

Terenul studiat are latura sudica si estica paralela cu strada Salviei existenta in zona.

Loturile propuse vor fi accesibile de pe strada nou propusa, cu iesire spre strada Salviei. Viteza de circulatie cu masina va fi de maxim 30km/h.

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/A, Satu Mare

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

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 în suprafata de min. 55,00 % din suprafata parcelei. Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m înaltime, putând 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 este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Sp - zona de agrement ase de vacanta cu regimul de înaltime ((S/D)P/(S/D)P+M
- circulații rutiere și pietonale
- lucrari tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Sp - zona de agrement - case de vacanta cu regimul de înaltime ((S/D)P/(S/D)P+M
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- 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/A, Satu Mare

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

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.

Loturile propuse pentru construirea cladiri cu destinatie de agrement apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil intravilan si extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 8 740 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil in "curti-constructii".

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

P.O.T. propus	max. 15,00 %
C.U.T. propus	max. 0,45
Regim de inaltime:	(S/D)P/(S/D)P+M

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