



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

Proiect nr. 226 / 2021

**Plan urbanistic zonal
ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,
STRADA AGRICULTORILOR NR. 18/B,
JUDETUL SATU**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
BUTH DUMITRU-VASILE si
BUTH ROXANA ANCUTA**



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

Plan urbanistic zonal
ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,
STRADA AGRICULTORILOR NR. 18/B,
JUDETUL SATU

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT** arh. urb. Violeta luoraş

- **PROIECTAT** arh. Violeta luoraş

- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras

Data elaborării : martie 2022



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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
- Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți,
colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
- Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei.....
- Date privind evoluția zonei.....
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
 - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
 - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....

• Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....	
2.5. Ocuparea terenurilor	
• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....	
• Relaționări între funcțiuni.....	
• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....	
• Aspecte calitative ale fondului construit.....	
• Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....	
• Asigurarea cu spatii verzi.....	
• Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....	
• Principalele disfuncționalități.....	
2.6. Echipare edilitară	
• Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....	
• Principalele disfuncționalitati.....	
2.7. Probleme de mediu	
• Relatia cadrul natural – cadrul construit.....	
• Evidențierea riscurilor naturale si antropice.....	
• Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	
• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	
• Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....	
2.8. Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2. Prevederi ale P.U.G.	
3.3. Valorificarea cadrului natural	
3.4. Modernizarea circulației	
• Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....	
• Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....	
• Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....	

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
 str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
 tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@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 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 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.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@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 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 in zona	sc. 1 : -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 500
U03.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, 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 Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Agricultorilor Nr. 18/B, Judetul Satu*

Beneficiar : *Buth Dumitru-Vasile Si Buth Roxana Ancuta*

Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*

Data elaborării : *martie 2022*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de locuire. Parcela este inregistrata in Extrasul de C.f.nr. 159136 cu nr cad. 159136, are o suprafata de 1 439 mp si este imprejmuit. Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea construirii unei locuinte pe terenul aflat in mun. Satu Mare, str. Agricultorilor nr. 18/B. Este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal datorita inexistentei PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE.

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 320/10.05.2021 pentru elaborare S.O. si P.U.Z.*

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimiteaza lotul destinata functiunii de locuit, asigurarea circulatiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Neamtii Danut si avizata de catre ANCP.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si 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, republicata in 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 intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona sudică a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – strada Agricultorilor
- la vest - teren privat, curți construcții, Havrincea Maria, str. Agricultorilor nr.18/A, Satu Mare
- la sud - strada existentă (parc industrial sud)
- la est - teren privat, curți construcții, Boldan Corneliu George, Boldan Florin Mihai, str. Agricultorilor nr.18, Satu Mare

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 1 439 mp și se află în proprietatea a beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona sudică a intravilanului localității și este destinată pentru zona de locuit. Amplasamentul studiat are o formă regulată în plan, și este împrejmuit. Accesul se face de pe strada Agricultorilor.

- 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

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona sudică 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 de pe strada Agricultorilor. În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

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 gaseste in intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zona (Plansa A.01), Planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

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

Topografia

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

Clima

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

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

Condiții geotehnice

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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 - 6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m si s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informatii anterioare din zona relevand oscilatii semnificative ale

acestui nivel in functie de cantitatea de precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafata terenului natural.

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

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>epuismenle normale</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 municipiul Satu Mare, pe strada Agricultorilor nr. 18.

Terenul studiat are latura nordica paralela cu strada existenta, si accesul la terenul studiat se face de pe acestea.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Amplasamentul studiat are categoria de teren arabil, si este neconstruit.
- Relaționări între funcțiuni
Amplasamentul studiat este un teren intravilan si se afla intr-o zona destinata pentru locuinte.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Terenul studiat este liber de constructii.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

- Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista spatii verzi amenajate, care se afla dealungul carosabilului str. Agricultorilor.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona studiata 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 locuinte cu sau fara functii complementare.

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV).
care se afla la nordul amplasamentului studiat.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

Teren nereglementat

Lipsa retelelor edilitare pe amplasamentul studiat.

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Parcela studiata este liber de constructii.

- Evidențierea riscurilor naturale si antropice

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz



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

Nu e cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

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 in scopul – *Plan urbanistic zonal - Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Agricultorilor Nr. 18/B, Judetul Satu*, si tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de Neamtiu Bogdan
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

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

3.2. Prevederi ale P.U.C.

Nu sunt.

Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusa dintr-o parcela cu categoria de functiune de teren arabil intravilan. Terenul studiat este liber de constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de locuinte, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul se afla pe strada Agriculturilor nr. 18.

Accesul pietonal si rutier la amplasament se va face de pe strada existenta pe partea nordica a terenului studiat, printr-un acces existent.

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

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarei constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

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

Zona studiată este un teren liber, cu categoria de folosinta teren arabil intravilan.

Pe terenul studiat se propune construirea unei cladiri, cu regim de inaltime maxima de P+1E cu functiunea propusa de locuit.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat
- zona nereglementata urbanistic

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitara -partiala

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

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

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), functiunea de locuit cu functiuni complementare, P.O.T.=35,00 %, C.U.T.=0,90 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita laterala nordica dinspre strada s-a determinat retragerea minima de 3,00m, fata de limita laterale o retragere de min. 0,60 m si fata de limita posterioara s-a determinat retragerea minima de 5,00m, aceasta putand fi marita.

Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, in sensul ca aceasta zona este o zona destinata pentru locuinte.

POTpropus = 35,00 %
Regimul de inaltime propus:
Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 0,90
P - P+1E
10 m

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUȘA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	1 441	100 %	1 441	100 %
Teren arabil intravilan	1 441	100%	-	-
Lm - zonă de locuit cu funcțiuni complementare din care :	-	-	1 441	100%
<i>zona construibilă max.</i>	-	-	504	35%
<i>amenajări exterioare: parcuri, circulații, platforme</i>	-	-	433	30 %
<i>spații verzi</i>	-	-	504	35 %
TOTAL SUPRAFATA	1 441	100%	1 441	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă. Amplasamentul studiat este bransat la rețeaua de apă strădală.

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de canalizare strădală.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV), care se află la nordul amplasamentului studiat. Parcela studiată este racordat la rețeaua existentă strădală.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua existentă de gaz. Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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



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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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 studiată 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.



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

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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 din domeniul public al statului

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

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

Costuri suportate de investitori

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

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA	
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1 - STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2 - DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3 - DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4 - ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5 - EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6 - AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1 - CONSULTANTA	DA	-
		2.2 - PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3 - AUDITURI	DA	-
		2.4 - ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1 - ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2 - AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3 - AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4 - RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1 - REALIZARE RELETE IN INCINTA	DA	-



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

		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
		5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR
5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA			DA	
5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE			DA	

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu sunt.

5. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**