



ARHabitat 2015 srl

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

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

Proiect nr. 279 / 2022

**Plan urbanistic zonal
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎN ZONA STR. BASMELOR
LOC. SATU MARE, JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
SC EXCLUSIV LV S.R.L.,
MOLDOVAN GIGEL-DANIEL SI MOLDOVAN ADRIANA-DANA**



ARHabitat 2015 srl

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

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

P.U.Z. -
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA STR. BASMELOR LOC.
SATU MARE, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : mai 2022



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutate 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 funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....



ARHabitat 2015 srl

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

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

- 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.....
 - Existența 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 și a transportului in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – dupa caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și calatori; amenajari portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – dupa caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapati).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**



ARHabitat 2015 srl

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

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

- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

1.2. Baza legala a elaborarii

1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR



ARHabitat 2015 srl

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

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

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

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
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



ARHabitat 2015 srl

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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale În Zona Str. Basmelor Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

Beneficiari : *Sc Exclusiv Lv S.R.L., Si Moldovan Gigel-Daniel Si Moldovan Adriana-Dana*

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

Data elaborării : *mai 2022*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale În Zona Str. Basmelor Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare ”.

Parcellele sunt inscrise in Extrasul de C.f.nr. 153808 cu nr cad. 153808 – loc. Satu Mare, avand o suprafata de 5 500 mp, si in Extrasul de C.f.nr. 170458 cu nr. cad. 170458– loc. Satu Mare, avand o suprafata de 3 800 mp are categoria de folosinta teren arabil intravilan si este neimprejmuit. Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ și lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Accesul pe parcela studiata se face de pe un drum existent nemodernizat, care se afla pe partea sudica a terenului studiat.

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 precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, 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 ing. Sima Sorin Ioan, Aut.Sm115.

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.



ARHabitat 2015 srl

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

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

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 de nord-vest a teritoriului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – sant, Hc 694 și strada Basmelor nemodernizată
- la est și vest – proprietăți private, teren arabil nereglementat
- la sud - drum de acces

Terenul studiat cu suprafața de 9 300 mp se află în proprietatea beneficiarilor. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuit cu regim redus de înălțime.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilan și este nereglementată din cauza lipsei PUG-ului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții existente și nu este împrejmuit. Accesul se face din strada existentă în zonă.

- Potențial de dezvoltare

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

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă în zonă.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, 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 în perimetrul intravilanului a mun. Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), și planului de situație (Plansa U.01), planse anexate.

Caracteristici ale reliefului

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



ARHabitat 2015 srl

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

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

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.

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

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

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.

Conditii geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene 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 prafoasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-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, exigentele 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 :	- terenuri bune
-apa subterana :	- fara epuismențe



ARHabitat 2015 srl

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

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

clasificarea constructiei

dupa categoria de importanta : - *normala*

-vecinatati : - *fara riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla intr-o zona nereglementata din punct de vedere urbanistic a municipiului Satu Mare. Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada de acces.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan, este liber de constructii si de retele de utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber de constructii si nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, dupa PUG nou propus in curs de elaborare al municipiului Satu Mare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este 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.

- Asigurarea cu spatii verzi

Strada de acces nu are profil finalizat si 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.

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire.

- Teren nereglementat

- Regimul economic al terenului este - arabil intravilan

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipe edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, la o distanta de aprox. 55m.

Canalizarea

In zona studiata , pe strada apropiata exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

La o distanta de aprox. de 55 m exista retele de alimentare cu energie electrica.



ARHabitat 2015 srl

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

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

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada reglementata din partea de sud a amplasamentului studiat exista retele de gaz.

Telefonie

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

• Principalele disfuncionalitati

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara: - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

• Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din terenuri arabile intravilan.

• 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. Pe partea sudica a terenului studiat este propus prelungirea strazii aprobate prin HCL 160/2021.

• 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 in scopul – „**P.U.Z. - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale În Zona Str. Basmelor Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare**”

In zona studiată au fost elaborate si alte studii urbanistice – lotizari aprobate pentru realizare zona de locuit.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află pe teritoriul municipiului Satu Mare si este neconstruit.

Din cauza inexistentei Planului General de Urbanism al Mun. Satu Mare amplasamentul studiat nu este reglementat urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren liber de constructii.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea in vedera obtinerii unor loturi destinate locuirii (cu functiuni complementare de servicii) si drum de acces, precum si modernizarea strazii existente in zona.



ARHabitat 2015 srl

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatură cu profil de stradă care să facă legătura la arterele de circulație din zonă. Strada nouă s-a propus pentru deservirea celor 15 imobile noi și dirijează circulația și spre strada existentă. Profilul străzii existente pe partea sudică a fost reglementat prin H.C.L. 160/2021, și a fost stabilit un profil de drum de 12m – definitiv. Pentru modernizarea străzii existente în zona conform P.U.Z.-ului aprobat anterior, este necesară trecerea în proprietate publică a suprafeței de 200 mp.

Traseul străzii propuse se desfășoară pe direcția nord – sud și va avea o lățime de 10 m.

Profilul nou stradal este prevăzut cu lățime totală de 10 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 7,00 m, părți pietonale de câte 1,00 m și spațiu verde de 1,00 m, care va fi amplasat numai pe o parte. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată.

Loturile noi propuse vor avea acces de pe strada nouă propusă.

Se propune ca zona constructibilă să fie retrasă față de strada nouă propusă cu minim 2,00m, față de strada existentă - propusă pentru modernizare de minim 3,00m și se propune o retragere de minim 2,00 m față de vecinătățile limitei posterioare.

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

Zona studiată este un teren liber și este formată din două parcele.

Terenul studiat propus pentru lotizare aparține proprietarilor privați cu folosința actuală teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Se propune lotizarea terenului studiat, stabilirea funcției propuse de: zonă de locuit și drum de acces.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcțiilor de locuințe, circulației și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

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

Pe terenul studiat s-au propus 15 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, un lot pentru crearea străzii noi de acces (Lotul 16) și 1 lot cu suprafața de 200 mp pentru modernizarea străzii existente (Lotul 17).

Se prevede retrageri minimale în ceea ce privește zona constructibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca zona constructibilă să fie retrasă față de strada existentă cu minim 3,00m, față de strada propusă pentru modernizare cu 2,00m și se propune o retragere de minim 2,00m față de vecinătățile limitei posterioare.



ARHabitat 2015 srl

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

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

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA	9 300	100%	9 300	100%
Lm - zona de locuit din care :	-	-	7 897	85%
<i>zona construabila max.</i>	-	-	2 764	35 %
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	2 369	30 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	2 764	35 %
CC - zona destinata cailor de circulatie din care :	-	-	1 403	15%
<i>cale de acces auto</i>	-	-	899	64 %
<i>cale de acces pietonal</i>	-	-	341	24 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	163	12 %
TOTAL SUPRAFATA	9 300	100%	9 300	100%

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S/D)+P - (S/D)+P+1E

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strazile aflate in zona exista retea de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă existenta.

Canalizarea

Pe strazile aflate in zona exista retele de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la loturile propuse si bransarea lor.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua stradala propus extinsa.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retele de gaze naturale. Se propune extinderea retelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extinsa.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobile.



ARHabitat 2015 srl

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

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

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 locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zona



ARHabitat 2015 srl

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

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

- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii 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 publica
- teren propus pentru trecerea in proprietate publica de interes local

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice.

Se propune modernizare a drumului existent din partea sudica a terenului studiat, si pentru aceasta se delimiteaza o suprafata de 200 mp din terenul studiat si se propune trecerea in proprietatea publica.

Strada nou propusa va fi trecuta in domeniul public dupa realizarea tuturor lucrarilor necesare la infrastructura.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-constructii, cu destinatie de zona de locuit, cu regim de înălțime redus.

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - 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

In interiorul limitei de proprietate a beneficiarului se propune delimitarea a suprafetei de 200 mp pentru realizarea / modernizarea profilului aprobat prin HCL 160/2021. Profilul stradal a fost aprobat cu o latime de 12 m. Se propune donarea suprafetei si trecerea in proprietatea publica. Se mai propune realizarea unei strazi noi de acces cu suprafata de 1203 mp, ulterior trecuta in domeniul public.

Circulațiile carosabile si pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro**4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei**

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	
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 RETELE IN INCINTA	DA



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, 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	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritățile publice nu au costuri în cadrul acestei investiții.

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.

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

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



ARHabitat 2015 srl

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

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

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

„P.U.Z. - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale În Zona Str. Basmelor Loc. Satu Mare, 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 întărend și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului 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 1996 –cu completari 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. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- 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.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.



ARHabitat 2015 srl

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

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

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 studiat.

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 acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 – 1991 și normelor PSI - Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor.
- 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 – Zona studiata se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, si functiunea propusa este de locuit .

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe si echipare tehnico-edilitara.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbat.

Regimul economic se schimba din teren arabil intravilan in categoria de folosinta curti-constructii si drum de acces.



ARHabitat 2015 srl

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

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

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea 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 locuirii (15 loturi) a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform plansei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1 :

S = 537 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 187,95$ mp

- construcție de locuit cu funcțiuni complementare de servicii, cu regimul de înălțime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{\text{maxStreasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{maxCOAMA}} = 9,50$ m



ARHabitat 2015 srl

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini posteriore) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2-6 :

S = 501 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 175,35$ mp

- constructie de locuit cu functiuni complementare de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{\text{maxStreasin}} = 7,50$ m
- $h_{\text{maxCoama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini posteriore) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7 :

S = 501 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 175,35$ mp

- constructie de locuit cu functiuni complementare de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{\text{maxStreasin}} = 7,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini posteriore) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta propusa pentru modernizare) – min. 3,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8:

S = 754 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 263,90$ mp



ARHabitat 2015 srl

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

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

- constructie de locuit cu functiuni complementare de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{max}Streasina = 7,50$ m
- $h_{max}Coama = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 9-14:

S = 500 mp din care :

$S_{contr\ max} = 175$ mp

- constructie de locuit cu functiuni complementare de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{max}Streasina = 7,50$ m
- $h_{max}Coama = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 15:

S = 600 mp din care :

$S_{contr\ max} = 210$ mp

- constructie de locuit cu functiuni complementare de servicii, cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E
- $h_{max}Streasina = 7,50$ m
- $h_{max}Coama = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta propusa pentru modernizare) – min. 3,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie



ARHabitat 2015 srl

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

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

Lotul 16:

S = 1 203mp - zona destinata cailor de circulatii(strada nou creata), la final se va trece in domeniul public

Lotul 17:

S = 200mp - zona destinata cailor de circulatii(modernizarea strazii existente, propusa a fi modernizata, conform PUZ deja aprobat), se trece in domeniul public

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

In cadrul PUZ au fost stabiliti

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S/D)+P – (S/D)+P+1E

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 paralela cu strada existenta in zona.

Accesele la loturile propuse se vor rezolva din strada nou propusa.



ARHabitat 2015 srl

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

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 35 % din suprafata parcelei. Imprejmuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmurilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe – locuințe cu functiuni complementare de servicii (S/D)+P – (S/D)+P+1E
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm – locuințe – locuințe cu functiuni complementare de servicii
- (S/D)+P – (S/D)+P+1E
- 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.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@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 intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latara sudica paralela cu strada existenta nemodernizata.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte (cu functiun complementare de servicii) este proprietate privata cu folosinta actuala teren arabil intravilan . In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren arabil intravilan in curti-constructii si drum de acces.

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S/D)+P – (S/D)+P+1E

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