



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. 323/2023

**Plan urbanistic zonal
ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,
ZONA DRUMUL CAREIULUI,
JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**S.C. BABAU CONSTRUCT S.R.L., S.C. HALMI BUILDING S.R.L.,
S.C. TCT PAV STAN S.R.L., S.C. GHIRITI NC BUILDING SR.L., si S.C.
IMOBILIARE FORTE CONSTRUCT S.R.L.**



ARHabitat 2015 SRL

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

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

**Plan urbanistic zonal
ANSAMBLU REZIDENȚIAL
ÎN MUNICIPIUL SATU MĂRE,
ZONA DRUMUL CAREIULUI,
JUDEȚUL SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : ianuarie 2024



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, 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, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....
- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
 - Relaționări între funcțiuni.....



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- 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.....
 - Evidentierea 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.....
 - Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....
- 2.8. Optiuni ale populatiei.....**
- 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 circulatiei.....**
- Organizarea circulatiei 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 circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
 - Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
 - Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**
- 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.....



ARHabitat 2015 SRL

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

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

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protectia mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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.

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

U01. Plan de incadrare	sc. -//-
U02. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U03. Reglementari urbanistice - zonificare	sc. 1 : 1.000
U04. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
U05. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U06. Profil drum	sc. -//-
U07. Ilustrare urbanistica	sc. -//-
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 ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE

Beneficiari : *S.C. BABAU CONSTRUCT S.R.L., S.C. HALMI BUILDING S.R.L., S.C. TCT PAV STAN S.R.L., S.C. GHIRITINIC BUILDING S.R.L., si S.C. IMOBILIARE FORTE CONSTRUCT S.R.L.*

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

Data elaborării : *ianuarie 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan urbanistic zonal ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE ».

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea beneficiarilor, si suprafata totală studiată este de 8 500 mp, fiind compusă din parcelele inregistrate în C.F. nr. 161742 având nr. cadastral 161742, respectiv C.F. nr. 161740 cu nr. cad. 161740 Satu Mare, teren arabil extravilan. Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona Drum Careiului. Terenurile sunt libere de construcții.

Prin prezenta documentație beneficiarii vor sa realizeze unui ansamblu rezidențial, respectiv locuințe colective, cu sau fara funcțiuni complementare la parter, pentru tronsoanele de la frontul stradal. În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui P.U.Z. aprobat.

Accesul pe parcela studiata se face din strada existentă prin două accese.

Pe baza studiului preliminar proprietarul intentioneaza sa realizeze o zona rezidentiala, cu circulatii rutiere si pietonale, cu parcare private si cu spatii verzi amenajate.

1.3. Surse documentare

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

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.

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 548/11.08.2023, pentru elaborare și aprobare PUZ – ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE – și Avizul de Oportunitate nr. 63/07.12.2023, cu (fosti) beneficiari : SABOU FLAVIU,*



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

SABOU EVA, CARDOȘ TEODORA ȘI TOMOIOAGĂ FLORENTINA-ADRIANA (FOST LOSA FLORENTINA-ADRIANA).

Conform actelor notariale cu nr. 2234 din 29/12/2023 și nr. 165 din 01/02/2024 drepturile de proprietate au fost transferate împreună cu Certificatul de urbanism și cu Avizul de oportunitate pentru actual proprietari.

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

-zona studiată este delimitată:

- la nord - teren privat, teren arabil
- la vest – strada de acces
- la sud - terenuri private, institutii și servicii
- la est - terenuri private, zona de locuit și institutii și servicii

Terenul studiat are suprafața de 8 500 mp și se află în proprietate privată.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicarea topografică vizată, amplasamentul studiat în prezenta documentație este considerat ca teren extravilan și nu este reglementat.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este neîmprejmuț și neconstruit.

Accesul principal se va face din strada existentă pe partea vestică a terenului.

- 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, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează dintr-o stradă existentă, nemodernizată.

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



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

2.3.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 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 parazite fiind evidente.

Topografia

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

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°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 încălzirii din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică

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

Condiții geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietriș 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-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-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 ne semnificative. Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 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

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

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 : - *terenuri bune*

-apa subterană : - *fără epuizamente*

clasificarea construcției

după categoria de importanță : - *normală*

-vecinătăți : - *fără riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

2.4. Circulația

Amplasamentul se află în zona sud-vestică a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul studiat are latura vestică paralelă cu strada existentă nemodernizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință 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.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se află nici o construcție.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În zona studiată există instituții și servicii / spații comerciale.
În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.
- Asigurarea cu spații verzi.
În zona studiată nu există spații verzi amenajate.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apa

În zona apropiată pe drumul Careiului există rețeaua de apă potabilă.

Canalizarea

Pe strada de acces există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada de acces și pe drumul Careiului există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe drumul Careiului există rețea de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7.Probleme de mediu

- Relația 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.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Optiuni ale populației

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.



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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -

Plan urbanistic zonal ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Zona studiată este un teren extravilan neconstruit și este nereglementat. Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii. 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 extravilan, neconstruit.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unui ansamblu rezidențial care va cuprinde locuințe colective. Construcțiile vor avea regim de înălțime maxime S(D)+P+2+M.

3.4. Modernizarea circulației

Profilul strazii de acces a fost aprobat prin HCL 246/26.10.2017, stabilind o latime totala de 8,10 m compusa dintr-un trotuar de 1,50 m, carosabil de 6,00 m și un acostament de 0,60 m. Trotuarul a fost prevazut pe partea vestica a drumului de acces pe partea magazinului Brico Depo. In prezent drumul de acces se afla intr-o situatie nemodernizata.

Etapa I : Prin PUZ-ul prezentat mentinem latimea aprobata dar propunem schimbarea pozitia trotuarului de pe partea vestica pe partea estica a drumului conform profilelor anexate in Plansa Profil drum. Pentru modernizarea / latirea strazii existente pe partea vestica a terenului studiat, beneficiarii rezerva din terenul proprietate privata o suprafata, care va fi trecut in domeniul public dupa aprobarea PUZ- lui prezentat. Cheltuielile aferente modernizarii strazii existente vor fi suportate de catre beneficiarul prezentului PUZ pana la nivel de asfalt.

Etapa II : Se propune latirea profilului aprobat de 8,10 m pana la latimea de 9,60 m realizand si pe partea stanga a strazii un trotuar de 1,50 m (partea vestica). Propunerea de modernizare a profilului aprobat este in curs de analizare si de aprobare la Primaria municipiului Satu Mare.

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

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



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

Rezolvarea drumurilor si acceselor se regaseste in planșa U03 - Reglementari Urbanistice - Propunere de mobilare. In incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investitiei.

Necesarul de parcare se va calcula conform HCL 350/ 2021 Satu Mare.

Numar de apartamente propuse = 16 / bloc = 80, fiecare cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Calcul parcare: 80 ap x 1,5 loc = 120 locuri + 20% pentru vizitatori (24 locuri) total 144 locuri de parcare.

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Zona care urmeaza a fi reglementata conform P.U.Z. propus este formata din doua parcele cu o suprafata totala de 8 500 mp.

Suprafata propusa in vederea construirii de locuinte colective apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 8 500 mp. Functiunea propusa este de locuire si drum.

Prin documentatie se precizează și delimitează loturile destinate construcției de locuințe, circulatiilor propuse si echipare tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – arabil extravilan
- Teren neamenajat
- Lipsa spatiilor verzi de protectie si aferente dotarilor existente in zona
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere in intravilan
- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul incintei a unor spatii verzi plantate.

Reglementari:

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

Aliniament / retrageri: - conform plansei U 02 – Reglementari urbanistice – zonificare min. 6,00 m pe latura nordica, estica si sudica si min. 12,00 m pe latura estica.

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT extravilan		PROPOS intravilan	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	8 500	100 %	-	-
Lm - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :	-	-	8 463	99,56 %
<i>zona construabila</i>	-	-	1 693	20,00 %
<i>amenajari exterioare, circulatii, parcare</i>	-	-	4 655	55,00 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	2 115	25,00 %
Suprafata rezervata pentru modernizarea strazii	-	-	37	0,44 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	8 500	100 %	8 500	100 %



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de **8 500 mp**, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnio-edilitare, cai de circulatii este de **6 385mp**, iar zonele verzi sunt **2 115 mp**.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %	CUTexistent = 0,00
POTpropus = 20,00 %	CUTpropus = 1,00
Regimul de inaltime:	P+2E+M

Inaltime max. propusa si permisa a constructiilor **este 15m** si max. 20m pentru elementelor necesare edificarii acestora, conform avizul Ministerul Afaceri Interne – Directia Generala Logistica eliberat cu nr. 352005 din data de 07.03.2024.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona de studiu – pe drumul Careiului exista reseaua de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse, si bransarea cladirilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare, si pe drumul de acces si pe drumul Careiului. Se propune extinderea retelei de calanizare pana la parcela propus a fi reglementata, si se propune racordarea constructiilor propuse la reseaua propus extins.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se desfasoara dealungul drumului Carei, si pe drumul de acces exista o retea subterana.

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

Alimentarea cu gaze naturale

Pe drumul Careiului exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la amplasament studiat si bransarea cladirilor propuse la reseaua propus extinsa.

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.



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- 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.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Profilul străzii de acces a fost aprobat prin HCL 246/26.10.2017, stabilind o lățime totală de 8,10 m compusă dintr-un trotuar de 1,50 m, carosabil de 6,00 m și un acostament de 0,60 m. Trotuarul a fost prevăzut pe partea vestică a drumului de acces pe partea magazinului Brico Depo. În prezent drumul de acces se află într-o situație nemodernizată. Prin PUZ-ul prezentat menținem lățimea aprobată dar propunem schimbarea poziției trotuarului de pe partea vestică pe partea estică a drumului. Pentru modernizarea / lățirea străzii existente pe partea vestică a terenului studiat, beneficiarii rezerva din terenul proprietate privată o suprafață.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizare artere noi de circulație
- cuprinderea în cadrul amplasamentului studiat a unor spații verzi plantate.

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.05 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- domeniul public de interes local
- terenuri ce se intenționează a fi trecut în domeniul public de interes local

Circulația terenurilor

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

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



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. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren arabil extravilan in categoria de folosinta curti-constructii / 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.

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 Circulatii

Circulatiile amenajate in incinta vor fi trecute 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 SUPORTATA DE INVESTITOR
1.0	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



ARHabitat 2015 SRL

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

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

2.0	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
		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.

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**



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.

PLAN URBANISTIC ZONAL –

Plan urbanistic zonal ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL 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 legala a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul 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 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.



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.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Pe baza studiului preliminar proprietarul intentioneaza sa realizeze o zona rezidentiala, cu circulatii rutiere si pietonale, cu parcarri private si cu spatii verzi amenajate.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafetei in intravilan.

Regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti-constructii.

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 studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor 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 .

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

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

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

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 apañionătoare zonei.

POTpropus = 20,00 %

CUTpropus = 1,00

Regimul de inaltime propus:

P + 2E+M

Inaltime max. propusa si permisa a constructiilor este **15m** si max. 20m pentru elementelor necesare edificarii acestora, conform avizul Ministerul Afaceri Interne – Directia Generala Logistica eliberat cu nr. 352005 din data de 07.03.2024.

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, 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

Circulația în zona studiată se realizează din strada existentă pe partea vestică a terenului de amplasament, prin două accese propuse realizate.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 35 % din suprafața parcelei. Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe colective P/P+2E+M
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-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

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVIȚII DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe colective P/P+2E+M
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

Conform avizului eliberat de către SC Orange Romania Communications SA cu nr. 72b din 23.02.2024 este conditionat avizarea documentatiei de urbanism, deoarece in zona identificata prin planurile de situatie depuse sunt amplasate / pozate instalatii de telecomunicatii aflate in exploatare.

Condițiile sunt următoare:

- Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor de comunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a SC Orange Romania Communications SA (acum SC Orange Romania SA).
- Se vor respecta distantele minime impuse de SR8591/1997.
- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicatii existenta, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute / Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor respectiv SC Orange Romania Communications SA (acum SC Orange Romania SA).
- Daca predarea de amplasament se constata ca nu pot fi respectate distantele minimale fata de instalatiile de telecomunicatii de pe amplasament, beneficiarul va solicita la o unitate de specialitate intocmirea unei documentatii tehnice pentru devierea / protectia instalatiilor proprietate SC Orange Romania Communications SA care reglementeze aceasta situatie.
- In cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse si fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, in cazul in care nivelul acestuia se va modifica fata de cel existent, in urma lucrarilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor de telecomunicatii subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor SC Orange Romania Communications SA.
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum precum si daunele solicitate de clientii SC Orange Romania Communications SA. Datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.



ARHabitat 2015 SRL

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Conform avizului eliberat de catre Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generala Logistica terenul studiat se afla pe directia unui link radioreleu al MAI. Avizul eliberat cu nr. 352005 din 07.03.2024 este favorabil cu conditia ca inaltimea constructiilor propuse s nu depaseasca 15 m, si elementelor necesare edificarii acestora sa nu depaseasca 20m inaltime de la cota terenului.

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- constructii mai inalte de 15 m.

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 de locuinte colective apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 8 500 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil in “curti-constructii”.

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

P.O.T. propus	max. 20,00 %
C.U.T. propus	max. 1,00
Regim de inaltime:	P / P+2E+M

Inaltime max. propusa si permisa a constructiilor este 15m si max. 20m pentru elementelor necesare edificarii acestora, conform avizul Ministerul Afaceri Interne – Directia Generala Logistica eliberat cu nr. 352005 din data de 07.03.2024.

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