



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 220 / 2021

**P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR.
CAD. 164521 SI NR.CAD. 164212,
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**IANCU VASILE, IANCU FLOARE, FLORESCU-ROSCA RALUCA-
SOFIA, ROSCA GHOERGHE IOSIF,
MOGA ADRIANA-CRISTINA, NEDELA MONICA MARIANA**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

P.U.Z. -
LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164521 SI
NR.CAD. 164212,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iunie 2021



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@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 institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari 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 funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....

2.8. Opțiuni ale populației.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G.....

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

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

3.7. Protecția mediului.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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

1. INTRODUCERE

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in P.U.G.	sc. 1 : 5.000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U04. Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil stradal - str. Victoriei	sc. 1 : 50
D02. Profil stradal - strada nou propusa	sc. 1 : 50



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 164521 Si Nr.Cad. 164212, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Iancu Vasile, Iancu Floare, Florescu-Rosca Raluca-Sofia, Rosca Ghoerghe Iosif, Moga Adriana-Cristina, Nedela Monica Mariana*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *ianie 2021*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 164521 Si Nr.Cad. 164212, Judetul Satu Mare,.. Zona studiata se afla in partea vestica a intravilanului Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralela cu strada existenta si este proprietate privata.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor : Iancu Vasile, Iancu Floare, Florescu-Rosca Raluca Sofia, Rosca Ghoerghe Iosif, Moga Adriana-Cristina, Nedela Monica Mariana, si este înscrisă în următoarele C.F. -uri : C. F. nr. 164521, cu nr. cadastral 164521 – cu o suprafata de 2 495 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan si C. F. nr. 164212, cu nr. cadastral 164212 – cu o suprafata de 3 500 mp – cu categoria de folosinta teren arabil intravilan. In momentul actual terenul studiat este liber de constructii si este împrejmuit.

Suprafata de 2 495 mp inregistrata in cartea funciara cu nr. 164521, cu urmatorul nr. cadastral 164521 se afla pe teritoriul a municipiului Satu Mare in zona de intravilan, dar din greseala situatia categoriei de folosinta a terenului nu a fost clarificata pana la prezent.

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. Soponar Radu.

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002,



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află parțial în intravilanul municipiului Satu Mare și parțial în extravilanul localității, respectiv în zona de vest a teritoriului a municipiului, având ca și vecinătăți:

- nord: - strada existentă - nemodernizată
- est: - proprietate privată – teren arabil
- vest: - proprietate privată – teren arabil
- sud: - teren liber + acostament dig Someș (suprafața cu destinația propusă de drum, prin PUG-ul nou în curs de elaborare)

Terenul studiat cu suprafața de 5 995 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Iancu Vasile, Iancu Floare, Florescu-Rosca Raluca Sofia, Rosca Gheorghe Iosif, Moga Adriana-Cristina, Nedela Monica Mariana. 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 parțial în intravilanul și parțial în extravilanul localității și este nereglementată din cauza lipsei PUG-ului mun. Satu Mare.

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

- 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, după acte parțial în intravilan și parțial în extravilan.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in perimetru intravilanului a mun. Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), si planului de situatie (Plansa U.01), planse anexate.

Caracteristici ale reliefului

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

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 prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ diferite sau alte accidente geologice defavorabile constructiilor.

Clima

Oraşul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită aşezării nordice, sunt mai lungi şi mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte oraşe 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 referinţă a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) şi 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 oraşului Satu Mare este amplasat pe lunca Someşului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona oraşului şi mai întinsă în amonte şi aval de acesta.

Conditii geotehnice

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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

-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. In urma lucrarilor executate anterior in zona variatiile nivelului freatic sunt nesemnificative.

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

In baza acestor date propunem ca adancime minima de fundare pentru constructia proiectata cota -1.50 m in stratul de argila ruginie.

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

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

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

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

clasificarea constructiei

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

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla intr-o zona nereglementata urbanistic a municipiului Satu Mare. Terenul studiat are latara nordica paralela cu strada existenta nemodernizata.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan si arabil extravilan, 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 este numai partial cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, dupa PUG nou propus al mun. 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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- Asigurarea cu spații verzi
Pe strada existentă nu sunt suprafețe 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. Terenul se află în apropierea râului Someș, dar în într-o zonă protejată de dig.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire.
 - Teren nereglementat
 - Regimul economic al terenului este - arabil intravilan și extravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe strada existentă la o distanță de aproximativ 225m există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

Pe strada din partea de nord a amplasamentului există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada de acces - propusă pentru modernizare există rețele de alimentare cu energie electrică. Rețeaua existentă se află la o distanță de aprox. de 225m.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de nord a amplasamentului există rețele 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:
 - Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
 - Regimul economic al terenului este - arabil intravilan și parțial extravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din terenuri arabil 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 sudică a terenului studiat este propusă prelungirea străzii Diana, conform noului PUG al mun. Satu Mare în curs de elaborare.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.



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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curățirii 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 In Vederea Construirii De Locuinte Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 164521 Si Nr.Cad. 164212, Judetul Satu Mare,*„.

In zona studiată nu au fost elaborate studii sau proiecte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren liber de constructii.

Se propune introducerea partiala in intravilanul localitatii si schimbarea categoriei de folosinta a suprafetei de 2 495 mp inregistrata in CF nr. 164521 cu nr. cad. 164521 din arabil extravilan in arabil intravilan.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea in vederea obtinerii unor loturi destinate locuirii, precum si amenajarea unui nou profil stradal.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru asigurarea circulatiei din zonă în conditii optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legatura la arterele de circulatie din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea celor 7 imobile propuse și o dirijează spre strada existenta. Profilul strazii existente pe partea nordica a fost reglementat prin H.C.L. 243 / 06.12.2007, si a fost stabilit un profil de drum de 12m – definitiv.

Traseul strazii propuse se desfășoară pe direcția nord – sud si va avea o latime de 8,50 m si ramane in proprietate privata. Pentru modernizarea strazii existente in zona conform P.U.Z.-ului aprobat anterior, este necesara trecerea in proprietate publica a 61 mp.



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

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

Prin PUG-ul nou în curs de aprobare este prevăzut prelungirea strazii Diana, care parțial poate să afecteze amplasamentului studiat. În PUZ-ul prezentat a fost rezervată suprafața de 183 mp pentru realizarea profilului stradal de 12 m prevăzut în PUG.

Lotul 1 va avea acces direct de pe strada existentă propus modernizată, Loturile 2-8 să fie construibile se propune accesul la acestea pe latura scurtă de pe strada nouă propusă.

Profilul nou stradal este prevăzut cu lățime totală de 8,50 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 6,00 m, partea pietonală de 1,00 m și spațiu verde de 1,50 m. De asemenea se propune o platformă carosabilă pentru întoarcere la capătul strazii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în planșa alăturată.

Se propune ca zona construibilă să fie retrasă față de strazi cu 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 folosință actuală teren arabil intravilan și arabil extravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Se propune introducerea a suprafeței de 2 495 mp aflate în extravilanul localității în intravilanul municipiului. Suprafața totală a parcelelor este de 5 995 mp. Funcțiunea propusă este de locuire, 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
- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan și extravilan

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 8 loturi în vederea construirii de locuințe individuale precum, 1 lot cu suprafața de 61 mp pentru modernizarea strazii existente, 1 lot cu suprafața de 183 mp pentru realizarea prelungirii strazii Diana în viitor, și 1 lot cu suprafața de 1 322 mp pentru realizarea unui profil nou stradal cuprinzând circulații carosabile, pietonale.

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

Se propune ca zona construibilă să fie retrasă față de strazi de 3,00 m și se propune o retragere de minim 2,00 m față de vecinătățile limitei posterioare.

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

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

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA	5 995	100%	5 995	100%
Teren arabil extravilan	2 495	41,62%	-	-
Teren arabil intravilan	3 500	58,38%	5 995	100%
Lm - zona de locuit din care :	-	-	4 429	73,88%
zona constructibila max.	-	-	1 550	35 %
amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme	-	-	1 107	25 %
spatii verzi	-	-	1 772	40 %
CC - zona destinata cailor de circulatie din care :	-	-	1 566	26,12%
cale de acces auto	-	-	1 170	74,71 %
cale de acces pietonal	-	-	222	14,18 %
spatii verzi	-	-	174	11,11 %
TOTAL SUPRAFATA	5 995	100%	5 995	100%

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S)+P – P+M - P+1E

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strada existenta in partea de nord a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradala.

Canalizarea

In partea de nord a amplasamentului exista retea de canalizare, care se afla la o distanta de aprox. 225m. Se propune extinderea retelei existente pana la loturile propuse si bransarea lor la rețeaua de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada aflata pe partea nordica terenului studiat exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada exista retele de gaze naturale. Se propune extinderea retelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.

Telefonie

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

3.7.a. 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 suprațere. 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.

3.7.b. Protecția sănătății populației

Factori de risc și de disconfort pentru sănătatea populației

Factorii de risc posibili asociați obiectivului propus sunt reprezentați de noxe specifice traficului auto (inclusiv zgomot) și a cantității de amoniac în aer provenit de la Stație de Epurare a mun. Satu Mare. Pentru caracterizarea nivelului de expunere a populației la substanțe periculoase în zona amplasamentului s-a făcut măsuratori de amoniac și pulberi în suspensie pe amplasament.

Prin Studiul de impact elaborat de către prof. Anca Elena Gurzau din Centrul de Mediu și Sănătate cu nr. 14 din 15.03.2022 a fost stabilite următoarele concluzii și condiții obligatorii:

- Determinarea concentrațiilor de NH₃ efectuate în zona amplasamentului propus pentru construcția de locuințe individuale de mică dimensiune, în data de 03.03.2022, arată o calitate a aerului corespunzătoare standardelor în vigoare în cazul zonelor rezidențiale. Deși mult sub CMA valoarea mai mare a concentrației amoniacului s-a determinat la limita perimetrului stației de epurare.
- Determinarea concentrațiilor de pulberi în suspensie efectuate în zona amplasamentului propus pentru construcția de locuințe individuale de mică dimensiune, în data de 03.03.2022 arată o calitate a aerului corespunzătoare standardelor în vigoare în cazul zonelor rezidențiale. Deși mult sub CMA valoarea mai mare a concentrației pulberilor în suspensie s-a determinat la limita perimetrului stației de epurare.
- În zona construcțiilor propuse indicele de Hazard calculat pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase măsurate (particule respirabile, amoniac) s-au situat sub valoarea 1 ceea ce indică improbabilitatea unei toxicități.
- Dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei (amoniac) în care este propusă construcția de imobile de locuit, pentru concentrațiile acestora măsurate în aria de influență a stației de epurare Satu Mare, la momentul actual, în cazul expunerii



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

pe cale respiratorie, s-au situat sub valorile care asigura protectia starii de sanatate a populatiei.

- Factorii de disconfort sunt indicatori subiectivi si un se pot cuantifica intr-o forma matematica care sa permita o evacuare de risc.
- Concluziile formulate se refera strict la situatia descrisa si evaluata si sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natura in caracteristicile obiectivului poate sa conduca la modificari ale exonerarii, riscului si implicit impactul asociat acesteia.

Conditii obligatorii

Orice solicitare de cumparare / inchiriere a terenurilor / imobilele de pe amplasamentul analizat va fi urmata de informarea scrisa a solicitantului de catre vanzator privind functionarea legala a statiei de epurare a apelor uzate Satu Mare si a posibilelor situatii de disconfort cauzate de miros.

Pe fierea parcela va crea o perdea de verdeata pe latura de SE.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Suprafetele de circulatie vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafetele de circulatie se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa in imediata vecinatate a platformelor si vor avea panta corespunzatoare pentru conducerea acestora catre sistemul de canalizare. Apele pluviale conventional curate inainte de descarcare in reseaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reseaua de canalizare a municipiului.

- **Depozitarea controlata a deeurilor**

Deeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Zona de locuinte va capata un aspect urban prin plantari si amenajari de teren.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Dupa executarea lucrarilor se va reface cadrulul natural prin reabilitare peisagistica si urbana.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Se propune modernizarea strazii existente in zona, conform proiectelor aprobate anterior.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica propuse sunt :

- modernizarea circulatiei



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- extinderea si modernizarea a retelelor edilitare existente in zona
- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 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
- teren privat cu destinatie propusa de circulatii

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice.

Se propune deschiderea unei noi artere cu o latime de 8,50 m (Lot 1 cu o suprafata de 1322 mp).

Constructia de strazi, drumuri, alei, este posibila fara trecerea in proprietate publica de interes local a terenului necesar acestor lucrari. Profilul stradal nou va ramane in proprietate privata.

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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

4.1 Circulatii

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile 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.

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 ACHIZITH 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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA
		4.5	- DOTARI	DA
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

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

P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164521 SI NR.CAD. 164212, JUDETUL 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 PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legala a elaborarii

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 astfel :



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală
- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 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 .
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale 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 studiată se afla într-o zona destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit .

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

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și extravilan. Se propune introducerea terenului aflată în extravilanul localității în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil intravilan în categoria de folosință curții-construcții.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.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 studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute 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 $K_s = 0,12$ 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 „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

Pe fiecare lot destinat locuirii (8 loturi) a fost stabilita o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

$S = 522$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 183$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta propus modernizata) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – 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 existenta- propusa pentru modernizare si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

$S = 462$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 162$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 3:

$S = 401$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 140$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 4:

$S = 400$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 140$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 5:

$S = 401$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 140$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 6:

$S = 400$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 140$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 7:

$S = 430$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 151$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m)
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 8:

$S = 1\,413$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 495$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E

- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m

- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada propusa – min. 3,00 m) / cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor

- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest si sud – min. 2,00 m

- accesul auto la parcele se va realiza din strada nou propusa, parcare se va face pe parcela proprie.

Lotul 9 :

$S = 183$ mp - zona rezervata cailor de circulatii (prelungirea strazii Diana), ramane in proprietate privata pana la realizarea drumului propus

Lotul 10 :

$S = 1\,322$ mp - zona destinata cailor de circulatii, ramane in proprietate privata

Lotul 11 :

$S = 61$ mp - zona destinata cailor de circulatii, 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” .



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru locuințe

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S)+P – P+M - 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 nordică paralela cu strada existentă.

Accesele la Lotul 1 se va realiza din strada existentă propus modernizată și la Lotul 2- Lotul 8 se vor rezolva din strada nouă propusă.

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. 40 % 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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satutare@arhidinamic.ro

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan și extravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe (S)+P/P+M/P+1E
- lucrări tehnico-edilitare
- drum de circulație

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe (S)+P/P+M/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.

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 latura nordica paralela cu strada existenta.



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

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

Loturile propuse pentru construirea de locuințe aparțin proprietarilor privați cu folosința actuală teren arabil intravilan și extravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea folosinței terenului din teren arabil intravilan și extravilan în “curți-construcții intravilan”.

Indici urbanistici:

Pentru locuințe

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de înălțime:

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,05

(S)+P – P+M - P+1E

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras