



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE ȘI
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejmuiri......

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-//-
A02. Plan de incadrare in plansa aeronautica	-//-
A03. Plan de incadrare la inaltime aeromautica	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	-//-



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiate s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata 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 :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuț. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La 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 Someș. 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
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 I - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata (HCL 201/2018, HCL 199/2021).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona 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:

- 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 extravilan – teren nereglementat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar la o distanță aproximativă de 500 M există rețea de distribuție apă potabilă (B-dul Lucian Blaga).

Canalizarea

Pe strada Eugen Seles nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat punct de racordare aprobat este pe B-dul Lucian Blaga.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles există rețea de gaze naturale.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat

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 e cazul.

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *PUZ – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr. Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ-uri pentru lotizări locuințe individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudică – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D 01.

Strada se va realiza cu îmbrăcămintă asfaltică pentru eliminarea poluării cu praf.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata introdusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- 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 prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m si minim 1 m la loturile 2,3,4,5, fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona construabila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles exista retea de gaze naturale. Exista posibilitatea de extindere a retelei de gaze naturale pana la fiecare parcela nou propusa, dar nu este obligatoriu.

Incalzirea constructiilor noi propuse se poate rezolva si prin amplasarea unei centrale electrice sau pe combustibil solid.

Telefonie

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. E.Seles	Zonal / Local	S = 33 mp / L = 65 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 500 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 33 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Eugen Seles conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 201/2018, HCL 199/2021. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 33 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2024 – febr. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mart. 2025 – sept. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – apr. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ (lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform Ordinului 735 din 2015 amplasamentul studiat se regăsește în zona de servitute aeronautică II, respectiv la 4 231,50 m față de capătul pistei aeroportului. Pentru această zonă, înălțimea marginii exterioare (4 500,00 m) este de +30,00m față de cota aerodromului 0,00 m. Graficul anexat ilustrează că înălțimea propusă a obiectivului se află sub această cotă.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliului Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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 intravilan 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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 siguranta constructiilor 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 terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. coama = 9,50 m, si H max. streasina = 7,50m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativul, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – in procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
H max. Coama = 9,50M, H max. Streasina = 7,50m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de catre DELGAZgrid cu nr. 214638616 din 13.05.2024

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexata. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

E. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 8:

Lot = 33 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01. Parcarea se va face pe parcela proprie la fiecare lot destinat pentru locuinte.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

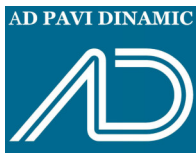
Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE și
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejmuiri......

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-//-
A02. Plan de incadrare in plansa aeronautica	-//-
A03. Plan de incadrare la inaltime aeromautica	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	-//-



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiate s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata 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 :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuit. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La 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 Someș. 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
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 I - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata (HCL 201/2018, HCL 199/2021).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona 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:

- 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 extravilan - teren nereglementat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar la o distanță aproximativă de 500 M există rețea de distribuție apă potabilă (B-dul Lucian Blaga).

Canalizarea

Pe strada Eugen Seles nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat punct de racordare aprobat este pe B-dul Lucian Blaga.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles există rețea de gaze naturale.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat

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 e cazul.

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *PUZ – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr. Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ-uri pentru lotizări locuințe individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudică – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D 01.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata introdusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- 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 prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m si minim 1 m la loturile 2,3,4,5, fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona construibila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnio-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona stuidata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles exista retea de gaze naturale. Exista posibilitatea de extindere a retelei de gaze naturale pana la fiecare parcela nou propusa, dar nu este obligatoriu.

Incalzirea constructiilor noi propuse se poate rezolva si prin amplasarea unei centrale electrice sau pe combustibil solid.

Telefonie

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. E.Seles	Zonal / Local	S = 33 mp / L = 65 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 500 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 33 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Eugen Seles conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 201/2018, HCL 199/2021. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 33 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2024 – febr. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mart. 2025 – sept. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – apr. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ (lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform Ordinului 735 din 2015 amplasamentul studiat se regăsește în zona de servitute aeronautică II, respectiv la 4 231,50 m față de capătul pistei aeroportului. Pentru această zonă, înălțimea marginii exterioare (4 500,00 m) este de +30,00m față de cota aerodromului 0,00 m. Graficul anexat ilustrează că înălțimea propusă a obiectivului se află sub această cotă.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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 intravilan 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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 siguranta constructiilor 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 terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. coama = 9,50 m, si H max. streasina = 7,50m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – in procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
H max. Coama = 9,50M, H max. Streasina = 7,50m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de catre DELGAZgrid cu nr. 214638616 din 13.05.2024

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexata. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

E. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 8:

Lot = 33 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01. Parcarea se va face pe parcela proprie la fiecare lot destinat pentru locuinte.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat 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 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE și
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejmuiri.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-//-
A02. Plan de incadrare in plansa aeronautica	-//-
A03. Plan de incadrare la inaltime aeromautica	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	-//-



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiate s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata 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 :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuit. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La 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 Someș. 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
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 epuismente</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 I - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata (HCL 201/2018, HCL 199/2021).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona 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:

- 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 extravilan – teren nereglementat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar la o distanță aproximativă de 500 M există rețea de distribuție apă potabilă (B-dul Lucian Blaga).

Canalizarea

Pe strada Eugen Seles nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat punct de racordare aprobat este pe B-dul Lucian Blaga.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles există rețea de gaze naturale.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat

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 e cazul.

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *PUZ – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr. Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ-uri pentru lotizări locuințe individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudică – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D 01.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata introdusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- 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 prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m si minim 1 m la loturile 2,3,4,5, fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona construabila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles exista retea de gaze naturale. Exista posibilitatea de extindere a retelei de gaze naturale pana la fiecare parcela nou propusa, dar nu este obligatoriu.

Incalzirea constructiilor noi propuse se poate rezolva si prin amplasarea unei centrale electrice sau pe combustibil solid.

Telefonie

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. E.Seles	Zonal / Local	S = 33 mp / L = 65 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 500 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 33 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Eugen Seles conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 201/2018, HCL 199/2021. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 33 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2024 – febr. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mart. 2025 – sept. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – apr. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ (lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform Ordinului 735 din 2015 amplasamentul studiat se regăsește în zona de servitute aeronautică II, respectiv la 4 231,50 m față de capătul pistei aeroportului. Pentru această zonă, înălțimea marginii exterioare (4 500,00 m) este de +30,00m față de cota aerodromului 0,00 m. Graficul anexat ilustrează că înălțimea propusă a obiectivului se află sub această cotă.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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 intravilan 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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 siguranta constructiilor 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 terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. coama = 9,50 m, si H max. streasina = 7,50m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – în procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m înaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m înaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
H max. Coama = 9,50M, H max. Streasina = 7,50m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de catre DELGAZgrid cu nr. 214638616 din 13.05.2024

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexata. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 8:

Lot = 33 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01. Parcarea se va face pe parcela proprie la fiecare lot destinat pentru locuinte.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

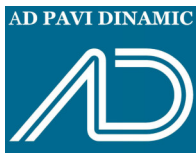
Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE și
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunală: 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 peisajistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejmuiri......

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-//-
A02. Plan de incadrare in plansa aeronautica	-//-
A03. Plan de incadrare la inaltime aeromautica	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	-//-



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiata s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata 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 :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuț. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La 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 Someș. 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
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 I - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata (HCL 201/2018, HCL 199/2021).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona 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:

- 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 extravilan – teren nereglementat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar la o distanță aproximativă de 500 M există rețea de distribuție apă potabilă (B-dul Lucian Blaga).

Canalizarea

Pe strada Eugen Seles nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat punct de racordare aprobat este pe B-dul Lucian Blaga.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles există rețea de gaze naturale.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat

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 e cazul.

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *PUZ – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr. Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ-uri pentru lotizări locuințe individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudică – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D 01.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata introdusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- 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 prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m si minim 1 m la loturile 2,3,4,5, fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona construabila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles exista retea de gaze naturale. Exista posibilitatea de extindere a retelei de gaze naturale pana la fiecare parcela nou propusa, dar nu este obligatoriu.

Inalzirea constructiilor noi propuse se poate rezolva si prin amplasarea unei centrale electrice sau pe combustibil solid.

Telefonie

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. E.Seles	Zonal / Local	S = 33 mp / L = 65 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 500 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 33 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Eugen Seles conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 201/2018, HCL 199/2021. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 33 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2024 – febr. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mart. 2025 – sept. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – apr. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ (lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform Ordinului 735 din 2015 amplasamentul studiat se regăsește în zona de servitute aeronautică II, respectiv la 4 231,50 m față de capătul pistei aeroportului. Pentru această zonă, înălțimea marginii exterioare (4 500,00 m) este de +30,00m față de cota aerodromului 0,00 m. Graficul anexat ilustrează că înălțimea propusă a obiectivului se află sub această cotă.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliului Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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 intravilan 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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 siguranta constructiilor 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 terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. coama = 9,50 m, si H max. streasina = 7,50m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – in procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
H max. Coama = 9,50M, H max. Streasina = 7,50m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de catre DELGAZgrid cu nr. 214638616 din 13.05.2024

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexata. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 8:

Lot = 33 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01. Parcarea se va face pe parcela proprie la fiecare lot destinat pentru locuinte.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat 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 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 337/2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
ARDELEAN FLORIN ILIE și
ARDELEAN CRINA MARIA NICOLETA**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE,
STR. EUGEN SELES, NR.CAD. 170529, 169522,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MAI 2024



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejmuiri......

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-//-
A02. Plan de incadrare in plansa aeronautica	-//-
A03. Plan de incadrare la inaltime aeromautica	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	-//-



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare
Beneficiari : *Ardelean Florin Ilie Si Ardelean Crina Maria Nicoleta*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *mai 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr.Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan alipit la limita de intravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralel cu drumul de acces existent - strada Eugen Seles.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

In apropierea zonei studiate s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii. Pe partea vestica in vecinatatea amplasamentului exista constructii edificate, si pe partea sud-estica a strazii Eugen Seles sunt eliberate acte de urbanism pentru construirea locuinte. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata 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 :

- la nord și est – de proprietăți private nereglementate
- la vest – de proprietăți private intravilan – zona de locuit
- la sud strada de acces nemodernizată – str. Eugen Seles

Terenul studiat are suprafața de 4 200 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuț. Accesul se va face din strada existentă – str. Eugen Seles.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La 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 Someș. 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
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 I - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a intravilanului municipiului.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Eugen Seles. Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar in prezent este nemodernizata (HCL 201/2018, HCL 199/2021).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si fara utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil extravilan si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona 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:

- 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 extravilan – teren nereglementat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă, dar la o distanță aproximativă de 500 M există rețea de distribuție apă potabilă (B-dul Lucian Blaga).

Canalizarea

Pe strada Eugen Seles nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat punct de racordare aprobat este pe B-dul Lucian Blaga.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles există rețea de gaze naturale.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat

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 e cazul.

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *PUZ – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles, Nr. Cad. 170529, 169522, Judetul Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acesteia au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ-uri pentru lotizări locuințe individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudică – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D 01.

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 170529, cu nr. cadastral 170529 – cu o suprafata de 1 000 mp, si C. F. nr. 169522, cu nr. cadastral 169522 – cu o suprafata de 3 200 mp – cu categoria de folosinta teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 4 200 mp.

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 4 200 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces pentru suprafata introdusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- 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 prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m si minim 1 m la loturile 2,3,4,5, fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT - arabil extravilan	4 200	100%	-	-
<i>Lm - zona de locuit din care :</i>	-	-	3 551	84,55%
<i>zona construibila</i>	-	-	1 243	35%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 065	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	1 243	35%
<i>CR- circulatii din care :</i>	-	-	616	14,67%
<i>SR- suprafata rezervata pt modernizarea profilului stradal aprobat anterior</i>	-	-	33	0,78%
TOTAL SUPRAFATA	4 200%	100%	4 200%	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 957 mp, iar zonele verzi sunt 1 243 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata nu exista retea de apa potabila. La intrarea pe strada de acces – zona de intersectie cu B-dul Lucian Blaga exista retea de distributie de apa potabila.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune extinderea retelei existente de la o distanta de aprox. 500 m pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 6 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Eugen Seles exista retea de gaze naturale. Exista posibilitatea de extindere a retelei de gaze naturale pana la fiecare parcela nou propusa, dar nu este obligatoriu.

Incalzirea constructiilor noi propuse se poate rezolva si prin amplasarea unei centrale electrice sau pe combustibil solid.

Telefonie

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. E.Seles	Zonal / Local	S = 33 mp / L = 65 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 500 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 33 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Eugen Seles conform documentatiilor anterior aprobate - HCL 201/2018, HCL 199/2021. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 33 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2024 – febr. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	mart. 2025 – sept. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – apr. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	oct. 2025 – iul. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ (lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înaltime:

H max coama = 9,50 m,

H max. streasina 7,50 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform Ordinului 735 din 2015 amplasamentul studiat se regăsește în zona de servitute aeronautică II, respectiv la 4 231,50 m față de capătul pistei aeroportului. Pentru această zonă, înălțimea marginii exterioare (4 500,00 m) este de +30,00m față de cota aerodromului 0,00 m. Graficul anexat ilustrează că înălțimea propusă a obiectivului se află sub această cotă.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Str. Eugen Seles

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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 intravilan 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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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 coeficientul $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 siguranta constructiilor 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 terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. coama = 9,50 m, si H max. streasina = 7,50m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m (Lot 7).

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – in procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
H max. Coama = 9,50M, H max. Streasina = 7,50m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de catre DELGAZgrid cu nr. 214638616 din 13.05.2024

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexata. In cazul in care se impune reamplasarea, devierea, ingroparea, dezafectarea conductelor de gaz, bransamentelor de gaz, aflate pe traseul lucrarilor dumneavoastra, se va solicita aviz de deviere/dezafectare, devierea/dezafectarea se va realiza pe cheltuiala solicitantului, conform legislatiei in vigoare.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040240502771/20.05.2024 - in zona exista LES 20 kv, LES 0,4 kv, PT SI LEA 20 kv.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit (6 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1:

Lot = 582 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 2:

Lot = 578 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 202,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 619 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 217,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din est si din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 583 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 204,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 2,00 m, acceptata si de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare prin aviz eliberat cu nr. 63 / 23.05.2024
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 7:

Lot = 616 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 8:

Lot = 33 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea sudica – str. Eugen Seles.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, delimitat cu borduri de 20 cm, s-a prevăzut trotuare de 1,00 m lățime, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,60 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01. Parcarea se va face pe parcela proprie la fiecare lot destinat pentru locuinte.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat 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 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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