



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

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

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

Proiect nr. 229/2021

**Plan urbanistic zonal
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
IN MUN. SATU MARE,
ZONA STRAZII ION POPDAN,
JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**VARGA FRANCISC VASILE si
VARGA ANNAMARIA**



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

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

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

**P.U.Z. -
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
ÎN MUN. SATU MARE,
ZONA STRAZII ION POPDAN,
JUD. SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : IULIE 2021



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

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei.....

- 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. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse si rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfuncționalitati.....

2.7. Probleme de mediu.....

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

2.8. Optiuni ale populatiei.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si 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. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

- 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. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

| | |
|---|--------------------|
| A01. Plan de incadrare | sc. 1 : 5.000 |
| U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1.000 |
| U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Mobilare | 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. Profil stradal | sc. 1 : 100 |



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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : P.U.Z. - LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IN MUN. SATU MARE, ZONA STRAZII ION POPDAN, JUD. SATU MARE

Beneficiari : *VARGA FRANCISC VASILE și VARGA ANNAMARIA*

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

Data elaborării : *IULIE 2021*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea P.U.Z. - „Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale In Mun. Satu Mare, Zona Strazii Ion Popdan, Jud. Satu Mare,.. Zona studiata se afla in partea de nord-vestica a intravilanului Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralela cu strada existenta si este proprietate privata. Latura vestica a terenului studiat este paralela cu strada Ion Popdan.

Terenul studiat este in scris in Extrasul de Cartea Funciara nr. 184980 cu nr. cad. 184980, cu categoria de folosinta teren arabil si are o suprafata de 2 795 mp.

Loturile propuse pentru crearea zonelor de locuinte apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil intravilan. In momentul actual terenul este liber de constructii si este neutilizat.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Petrus Maria.

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.



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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord-vest a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – teren intravilan- proprietate privată
- la est – teren intravilan- proprietate privată
- la sud - strada existentă - nefinalizată
- la vest - strada Ion Popdan nefinalizat

Terenul studiat cu suprafața de 2 795 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Varga Francisc Vasile și Varga Annamaria. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuit cu regim redus de înălțime.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără construcții existente și este neîmprejmuit. Accesul se va face din strada Ion Popdan și dintr-o stradă existentă, nemodernizată, care se află pe partea sudică a terenului studiat.

- 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 intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă.

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

2.3.Elemente ale cadrului natural

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



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

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

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

Caracteristici ale reliefului

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

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

Geomorfologie

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

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ diferite sau alte accidente geologice defavorabile constructiilor.

Clima

Oraşul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită aşezării nordice, sunt mai lungi 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 oraşului Satu Mare este amplasat pe lunca Someşului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona oraşului 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 Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| +/-0.00 - -0.30 m | sol vegetal |
| -0.30 - -1.40 m | argila prafoasa galben-cenusie |
| -1.40 - -2.80 m | argila ruginie cenusie |
| -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. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 epuizmente</i> |

clasificarea constructiei

dupa categoria de importanta : - *normala*

-vecinatati : - *fara riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla in zona nord-vestica a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta nemodernizata.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

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

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber de constructii si nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie

- Asigurarea cu spatii verzi

Profilele strazilor existente in zona nu sunt finalizate, nu exista spatii verzi de protectii amenajate.



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

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

- 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 intravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe strada Ion Popdan există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

Pe strada Ion Popdan există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Ion Popdan există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de sud a amplasamentului există rețele de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - arabil intravilan
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din terenuri arabil intravilan.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Optiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.



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

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

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile beneficiarului si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul – „**P.U.Z. – LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN MUN. SATU MARE, ZONA STRAZII ION POPDAN, JUD. SATU MARE,,.**”

În zona studiată sau adiacentă acestora nu au fost elaborate studii sau proiecte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare și este neconstruit.

În cauza inexistenței Planului General de Urbanism al Mun. Satu Mare amplasamentul studiat nu este reglementat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan liber de construcții.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea în vederea obținerii unor loturi destinate locuirii, precum și modernizarea strazilor existente în zona.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este marginit la vest de str. Ion Popdan nemodernizat și la sud de o stradă nefinalizată, prevăzută cu profil de 9 m printr-un PUZ anterior aprobat. Se propune delimitarea suprafeței de 425 mp (Lot 7) pentru modernizarea / finalizarea profilele aprobate..

Se propune ca zona construibilă să fie retrasă față de strazile propuse modernizate de minim 3,00 m și min. 2,00 m față de vecinătățile limitei posterioare.

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

Zona studiată este practic un teren liber și este formată dintr-o singură parcelă.

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

Suprafața totală a parcelelor este de 2 795 mp. Funcțiunea propusă este de locuire, și drum de acces.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :



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

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

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

- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara

- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate amenajate.

Pe terenul studiat s-au propus 6 loturi in vederea construirii de locuinte unifamiliale - individuale sau cuplate, si se propune delimitarea suprafetei de 425 mp, pentru modernizarea strazilor existente in zona.

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

Se propune ca zona construabila sa fie retrasa fata de strazilor propus modernizate de min. 3,00 m si se propune o retragere de minim 2,00 m fata de vecinatatile limitei posterioare.

Bilant teritorial:

| BILANT TERITORIAL | INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA | | INTRAVILAN SITUATIA PROPUA | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF |
| ZONE FUNCTIONALE | | | | |
| SUPRAFATA TEREN STUDIAT | 2 795 | 100% | | |
| Teren arabil | 2 795 | 100% | 2 795 | 100% |
| Lm - zona de locuit din care : | - | - | 2 370 | 84,79% |
| zona construabila max. | - | - | 830 | 35 % |
| amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme | - | - | 710 | 30 % |
| spatii verzi | - | - | 830 | 35 % |
| CC - zona destinata cailor de circulatie din care : | - | - | 425 | 15,21% |
| cale de acces auto | - | - | 302 | 71,06 % |
| cale de acces pietonal | - | - | 123 | 28,94 % |
| TOTAL SUPRAFATA | 2 795 | 100% | | |

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)+P – P+M - P+1E



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

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

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea

In partea de vest a amplasamentului exista retea de canalizare, care se desfasoara dealungul strazii Ion Popdan. Se propune extinderea rețelei existente pana la loturile propuse si bransarea lor la rețeaua de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Ion Popdan exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea rețelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Ion Popdan exista rețele de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.

Telefonie

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

3.7.Protecția mediului

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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

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

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



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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Zona de locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zona
- cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică
- teren propus pentru trecerea în proprietate publică de interes local

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Se propune modernizarea strazilor existente în zona. Se propune dezlipirea a unei suprafețe de 425 mp pentru modernizarea strazilor aprobate anterior și se intenționează a fi trecut în domeniul publică.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE



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

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

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

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

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

4.1 Circulatii

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile carosabile si pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

| ETAPA | CATEGORIA DE COST | CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR | |
|-------|---|--|----|
| 1.0 | CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII | 1.1 - STUDII SPECIFICE | DA |
| | | 1.2 - DOCUMENTATII SUPORT | DA |
| | | 1.3 - DOCUMENTATII DE AVIZE | DA |
| | | 1.4 - ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE | DA |
| | | 1.5 - EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE | DA |



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

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

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

| | | | | |
|------------|---|-----|---|----|
| | | 1.6 | - AUTORIZATII ACORDURI | DA |
| 2.0 | CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0 | 2.1 | - CONSULTANTA | DA |
| | | 2.2 | - PROCEDURI DE ACHIZITII | DA |
| | | 2.3 | - AUDITURI | DA |
| | | 2.4 | - ASISTENTA TEHNICA | DA |
| 3.0 | CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1 | 3.1 | - ORGANIZARE DE SANTIER | DA |
| | | 3.2 | - AMENAJARI DE TEREN | DA |
| | | 3.3 | - AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI | DA |
| | | 3.4 | - RELOCARE PROTEJARE UTILITATI | DA |
| 4.0 | CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA | 4.1 | - REALIZARE RETELE IN INCINTA | DA |
| | | 4.2 | - LUCRARI DE CONSTRUCTII | DA |
| | | 4.3 | - LUCRARI DE INSTALATII | DA |
| | | 4.4 | - UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ | DA |
| | | 4.5 | - DOTARI | DA |
| | | 4.6 | - ACTIVE NECORPORALE | DA |
| 5.0 | CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA | 5.1 | - RECEPTIA LUCRARILOR | DA |
| | | 5.2 | - INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA | DA |
| | | 5.3 | - INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE | DA |



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

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

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

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

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

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

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

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

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

Plan urbanistic zonal – LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IN MUN. SATU MARE, ZONA STRAZII ION POPDAN, JUD. SATU MARE

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala a elaborării

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.



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

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

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :

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

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

1.3.Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).



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

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991 și normelor PSI .
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiată se afla într-o zona destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit.

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

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

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

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



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

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,15$ și $T_s = 0,7$ 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.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public” – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adopta măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Pe terenul studiat s-au propus 6 loturi în vederea construirii de locuințe individuale precum și 1 lot pentru modernizarea profilelor stradale existente nefinalizate.

Pe fiecare lot destinat locuirii a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform plansei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

$S = 395$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 138$ mp

- clădire de locuit – unimobiliară – (individuale sau cuplate), cu funcțiuni complementare și compatibile, cu regimul de înălțime (S/D)+P-P+M-P+1E+P+1E

- h_{max} streasina = 7,50 m



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

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

- $h_{\max COAMA} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada Ion Popdan) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud strada existenta, propusa pentru modernizare – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m,
- retragerea fata de limita de proprietate din est cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta pe partea sudica a terenului studiat– propusa pentru modernizare

Lot 2 - 5:

$S = 397$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 139$ mp

- cladire de locuit – unimaliala – (individuale sau cuplate), cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)+P-P+M-P+1E+P+1E
- $h_{\max \text{streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\max COAMA} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta, propusa pentru modernizare – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada propus modernizata
- parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 6:

$S = 387$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 135$ mp

- cladire de locuit – unimaliala – (individuale sau cuplate), cu functiuni complementare si compatibile, cu regimul de inaltime (S/D)+P-P+M-P+1E+P+1E
- $h_{\max \text{streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\max COAMA} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada existenta, propusa pentru modernizare – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto la parcele se va realiza din strada propus modernizata
- parcare se va face pe parcela proprie.



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

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

Lotul 7:

S = 425 mp - zona destinata cailor de circulatii, va fi trecut in domeniul public

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru locuinte

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 0,90

(S)+P – P+M - P+1E

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta, propusa pentru modernizare. Accesele la parcele noi se propune din strada aceasta.



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

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

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

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe (S)+P/P+M/P+1E cu functiuni complementare si compatibile de servicii
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

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



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

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :
Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura vestica paralela cu Ion Popdan.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil intravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren arabil in "curti-constructii".

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S)+P – P+M - P+1E

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras