



ARHabitat 2015 SRL

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

Proiect nr. 242/2021

Plan urbanistic zonal
**LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE**
Strada Odoreului, municipiul Satu Mare

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**SC HALMI BUILDING SRL și HALMI MIRCEA
DUMITRAȘCU MARIA AURELIA, POP MIHAELA-VICUȚA-DIANA,
POP CRISTIAN-PATRICIU-NICOLAE**



ARHabitat 2015 SRL

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE
Strada Odoreului, municipiul Satu Mare**

LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

- **PROIECTAT**

arh. Urb. Violeta Iuoraș

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : februarie 2022



ARHabitat 2015 SRL

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
- Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
- Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei.....
- Date privind evoluția zonei.....
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
 - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
 - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....
- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
 - Relaționări între funcțiuni.....



ARHabitat 2015 SRL

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

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spatii verzi.....
 - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară.....**
- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
 - Principalele disfuncționalitati.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
 - 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 circulatiei.....**
- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
 - Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
 - Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
 - Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**
- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....



ARHabitat 2015 SRL

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

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

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

3.7. Protectia mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



ARHabitat 2015 SRL

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

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. 1 : 10.000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.500
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+concept propus	sc. 1 : 1.500
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.500
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.500
D01. Profil drum	sc. 1 : 100



ARHabitat 2015 SRL

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Strada Odoreului, municipiul Satu Mare

Beneficiari : *SC HALMI BUILDING SRL și HALMI MIRCEA DUMITRAȘCU MARIA AURELIA, POP MIHAELA-VICUȚA-DIANA, POP CRISTIAN-PATRICIU-NICOLAE*

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

Data elaborării : *ianuarie 2022*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Strada Odoreului, municipiul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan pe partea estica a Municipiului Satu Mare.

Terenul aparține beneficiarilor HALMI BUILDING S.R.L., Halmi Mircea (prin drept de superficie), Dumitrașcu Maria Aurelia, Pop Mihaela-Vicuța-Diana, Pop Cristian-Patriciu-Nicolae conform extraselor CF atașate. Suprafața totală propusa a fi reglementata este alcătuită din suprafața cumulată a următoarelor imobile: - nr. cadastral 183176: 7100 mp, - nr. top 542/2. 543/9, 543/8: 22 400 mp.

Terenul propus a fi reglementat este delimitat de două străzi relativ paralele: pe partea nordica de strada Odoreului – de pe care se realizează accesul principal în incintă, și pe partea sudica de strada Macului. Pe celelalte două laturi imobilul se învecinează cu parcele proprietăți private/ale statului.

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

Prin prezenta documentație se precizeaza și delimiteaza loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii si se propune introducerea terenului studiat in intravilanul municipiului Satu Mare. Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General propusa al municipiului Satu Mare.

1.3.Surse documentare

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

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.



ARHabitat 2015 SRL

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

În 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 afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de est a intravilanului municipiului, având ca și vecinatati :

-zona studiată este delimitată:

- la nord – strada Odoreului
- la sud – strada Macului
- la est și la vest teren arabil liber

Terenul studiat are suprafața de 29 500 mp și se afla în proprietatea beneficiarilor: Halmi Building S.R.L. și Halmi Mircea (Prin Drept De Superficie), Dumitrașcu Maria Aurelia, Pop Mihaela-Vicuța-Diana, Pop Cristian-Patriciu-Nicolae.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicarea topografică vizată, zona studiată în prezenta documentație se afla în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, parțial impregmuit, și este neconstruit. Accesul principal se va face din strada Odoreului.

- 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 est a localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează din două străzi: - strada Odoreului și strada Macului.

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



ARHabitat 2015 SRL

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parazite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări 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).

Rețeaua hidrografică

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

Condiții geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietriș aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasă galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasă nisipoasă
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasă
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m. În urma lucrărilor executate anterior în zona variațiile nivelului freatic sunt ne semnificative.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de



ARHabitat 2015 SRL

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

-0.80 m.

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

În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficienților $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec. Zona studiată se află în zona seismică de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scării MSK-64 încadrează zona studiată în gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se încadrează astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

-condiții de teren : - *terenuri bune*

-apa subterană : - *fără epuizmente*

clasificarea construcției

după categoria de importanță : - *normală*

-vecinătăți : - *fără riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în zona estică a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura nordică și sudică paralelă cu străzile existente în zona, strada Odoreului și strada Macului..

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil extravilan, este neconstruit, și fără rețele de utilități.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este arabil extravilan și nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se află nici o construcție.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.

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

În zona studiată nu există spații comerciale, construcții destinate educației, spații cu funcțiunea de servicii.

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

- Asigurarea cu spații verzi.

Pe strada Odoreului există spații verzi amenajate conform Registrului a spațiilor verzi al mun. Satu Mare.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

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



ARHabitat 2015 SRL

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

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe strada Odoreului există rețeaua de apă potabilă.

Canalizarea

Pe strada Odoreului există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Odoreului există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Amplasamentul studiat se intersectează cu două linii de electricitate de medie tensiune – de 20 kV.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Odoreului există rețea de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

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

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

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

Prin terenul studiat se trece două linii de electricitate de medie tensiune. Trebuie asigurate zonele de protecție de 12m pe fiecare latură față de LEA 20kV.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.



ARHabitat 2015 SRL

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -
PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Strada Odoreului, municipiul Satu Mare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul satu Mare nu are PUG valabil. Zona studiată este un teren extravilan neconstruit și este nereglementat. Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii individuale. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan, neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin introducerea suprafeței studiate în intravilanul municipiului, cu propunerea de parcelarea terenului în vederea obținerii unor loturi destinate locuirii, precum și amenajarea unei artere de strada nouă.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are latura nordică și sudică paralela cu strazile existente în zona, strada Odoreului și strada Macului. Pe partea nordică terenul este paralel cu strada Odoreului și pe partea sudică cu strada Macului.

Profilul strazii Odoreului este finalizat. Se menține accesul existent de pe strada și se propun trei accese noi de pe aceasta. Se mai propune o arteră nouă de strada cu intersecție realizată cu strada Odoreului.

Pe partea sudică terenul are front la strada Macului nemodernizată. Strada existentă nu este reglementată prin nici-o documentație de urbanism aprobată. Se propune rezervarea unor suprafețe în lățime de 1 m pentru lărgirea strazii Macului în viitor, obținându-se astfel o distanță până la limita de proprietate de vis-a-vis, în dreptul proprietății beneficiarului, de 10,60m până la 8,71m. În alt plan de urbanism zonal în curs de aprobare Strada Macului va avea o lățime minimă de 8 m .

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

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

Deasemenea se propun 2 suprafețe carosabile pentru întoarcere și pentru acces la parcele. Suprafața delimitată între Lotul 12 și Lotul 13 și între Lotul 42 și Lotul 43 va fi



ARHabitat 2015 SRL

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

destinata pentru circulatie cu posibilitatea de a realiza in viitor o noua artera de circulatie. Propunerea de a realiza o strada noua va ajuta la amenajarea urbanistica a zonei invecinata cu amplasamentul studiat.

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

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Zona care urmeaza a fi reglementata conform P.U.Z. propus este formata din doua parcele cu o suprafata totala de 29 500 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.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 29 500 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire (locuire cu functiuni complementare de servicii).

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului 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
- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.

Se propune delimitarea : - 55 parcele pentru functiunea de locuinte (din care 6 parcele vor fi neconstruibile sau numai partial construibile pana la rezolvarea problemei cu liniei de electricitate de medie tensiune – 20kV si problemei cu zona de protectie a magistralei de apa) , - si o parcela pentru circulatie rutiera si pietonala (Lot 56) – drum public.

Lotul 1, Lotul 2, Lotul 54 si Lotul 55 vor avea acces direct de pe strada Odoreului, in rest loturile vor fi accesibile de pe strada noua propusa (Lot 56), cu iesire spre strada Odoreului si spre strada Macului.

Reglementari:

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

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de str. Odoreului cu 6,00m si fata de strada noua propusa cu minim 2,00 m fata.

Fata de vecinatatile limitei posterioare se propune o retragere de minim 1,00 m si fata de vecini laterale se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.



ARHabitat 2015 SRL

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

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

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	29 500	100 %	29 500	100 %
Teren arabil extravilan	29 500	100%	-	-
Lm - zona de locuit din care :	-	-	23 714	80,39%
zona construabila max.	-	-	8 300	35%
amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme	-	-	7 114	30 %
spatii verzi	-	-	8 300	35 %
CC - zona destinata cailor de circulatie din care :	-	-	5 786	19,61%
cale de acces auto	-	-	4 250	73%
cale de acces pietonal	-	-	1 076	19%
spatii verzi	-	-	460	8%
TOTAL SUPRAFATA	29 500	100 %	29 500	100 %

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

P - P+1E

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strada Odoreului exista reseaua de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse, si bransarea cladirilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare. Se propune extinderea retelei de calanizare pana la parcelele propuse.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se desfasoara dealungul strazii Odoreului.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la reseaua propusa extinsa.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Odoreului exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la parcelele propuse si bransarea lor la reseaua propusa.

Se propune extinderea retelei existente din zona pana la casele nou propuse si bransarea lor la reseaua de gaz.

Telefonie

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



ARHabitat 2015 SRL

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După executarea lucrărilor se va refăce 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

Pe amplasamentul studiat se trece două linii de electricitate de medie tensiune, pentru care este prevăzut o zonă de protecție. Prin elaborarea și aprobarea unui Studiu de coexistență se poate micșora distanța de protecție de 12 m prevăzută față de zona edificabilă până la 6 m.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizare strada nouă publică
- 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



ARHabitat 2015 SRL

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

- terenuri proprietate publica
- terenuri destinata cailor de circulatie –teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public

Circulația terenurilor

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

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără a condiționa trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări, dar în situația prezentată va fi o opțiune optimă trecerea în proprietatea domeniului public a suprafeței delimitată pentru drum de acces. Strada nouă propusă creează o legătură între strada Odoreului și strada Macului, și va fi în avantajul locatarilor / proprietarilor de teren din zonă. Prin realizarea lucrărilor de întoarcere / arterele laterale prevăzute în PUZ- ul prezentat aprox. pe mijlocul terenului există posibilitatea de a realiza în viitor o nouă arteră de circulație .

De asemenea se propun 2 suprafețe carosabile pentru întoarcere și pentru acces la parcele. Suprafața delimitată între Lotul 7 și Lotul 9 va fi destinată pentru circulație cu posibilitatea de a realiza în viitor o nouă arteră de circulație. Propunerea de a realiza o stradă nouă va ajuta la amenajarea urbanistică a zonei învecinată cu amplasamentul studiat

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință curți-construcții / arabil intravilan.

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General propus al municipiului cât și dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

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

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

5. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



ARHabitat 2015 SRL

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZAREA ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Strada Odoreului, municipiul 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 întărește 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 completări ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

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

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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.).

Autorizarea executării construcțiilor

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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 –

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

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

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

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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



ARHabitat 2015 SRL

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

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

Pe fiecare lot destinat locuirii - sau Lm (55 loturi) a fost stabilita o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot 1 = 426 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 6,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – min. 1,00 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 Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

Lot 2 = 480 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 168,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 6,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura paralela cu strada noua propusa) – 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 Odoreului – printr-un acces existent, iar parcare se va face pe parcela proprie



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 3:

Lot 3 = 454 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 159,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 4 = 444 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 155,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 5 = 418 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 146,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de 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 6 = 411 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 144,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 7 :

Lot 7 = 405 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 8 :

Lot 8 = 404 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 141,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 9:

Lot 9 = 485 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 170,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 10:

Lot 10 = 411 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 144,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 11:

Lot 11 = 414 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 145,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 12:

Lot 12 = 682 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 239,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 13:

Lot 13 = 552 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 193,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de 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 14 :

Lot 14 = 400 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 140,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 15 :

Lot 15 = 401 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 75,00 \text{ mp} - \text{ parcela partial afectata de zona de protectie a conductei de magistrale de apa}$$

Lot 16 :

Lot 16 = 402 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 0,00 \text{ mp pana la eliminarea / modificarea zonei de protectie LEA 20kV}$$

Lot 17 :

Lot 17 = 403 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 114,00 \text{ mp} - \text{ parcela partial afectata de zona de protectie a LEA 20kV}$$

Lot 18 :

Lot 18 = 404 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 141,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 19:

Lot 19 = 404 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 141,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 20:

Lot 20 = 405 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 21 :

Lot 21 = 406 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 22 :

Lot 22 = 407 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 23 :

Lot 23 = 408 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 143,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de 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 24 :

Lot 24 = 409 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 143,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 25 :

Lot 25 = 409 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 143,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 26 :

Lot 26 = 410 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 144,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 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 27 :

Lot 27 = 415 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 145,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50\text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50\text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura posterioara) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (strada Macului) – min. 3,00 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 28 :

Lot 28 = 446 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 156,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 29 :

Lot 29 = 431 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 151,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 30 :

Lot 30 = 430 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 151,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 31 :

Lot 31 = 428 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 150,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 32:

Lot 32 = 427 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 33 :

Lot 33 = 425 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 34 :

Lot 34 = 424 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 148,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 35 :

Lot 35 = 423 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 148,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 36 :

Lot 36 = 421 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 147,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 37 :

Lot 37 = 420 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 147,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 38 :

Lot 38 = 418 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 146,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 39 :

Lot 39 = 417 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 115,00 \text{ mp parcela partial afectata de zona de protectie LEA 20kV}$$

Lot 40 :

Lot 40 = 415 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 0,00 \text{ mp pana la eliminarea / modificarea zonei de protectie LEA 20kV}$$



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 41 :

Lot 41 = 414 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 80,00\text{mp}$ – parcela partial afectata de zona de protectie a

conductei de magistrale de apa

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 42:

Lot 42 = 433 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 152,00\text{mp}$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 43 :

Lot 43 = 587 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 205,00\text{mp}$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de 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 44 :

Lot 44 = 422 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 148,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 45 :

Lot 45 = 418 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 146,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 46 :

Lot 46 = 421 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 147,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 47:

Lot 47 = 424 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 148,00\text{mp}$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 48:

Lot 48 = 415 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 145,00\text{mp}$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 49 :

Lot 49 = 417 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 146,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 50 :

Lot 50 = 420 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 147,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 51 :

Lot 51 = 426 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de 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 52 :

Lot 52 = 426 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 53 :

Lot 53 = 429 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 150,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura posterioara) – min. 1,00 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 54 :

Lot 54 = 401 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 140,00\text{mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 6,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura paralela cu strada noua propusa) – 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 Odoreului – printr-un acces existent, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 55:

Lot 55 = 467 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 163,00 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 6,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de terenul invecinat) – min. 1,00 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 Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 56:

Lot 56 = 5 786 mp - zona destinata cailor de circulatii

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” .



ARHabitat 2015 SRL

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Indici urbanistici propuși :Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

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

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

POT=35,00 %
CUT=0,90

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura nordică și sudică paralela cu drumurile existente.

Lotul 1, Lotul 2, Lotul 54 și Lotul 55 vor avea acces direct de pe strada Odoreului, în rest loturile vor fi accesibile de pe strada nouă propusă (Lot 56), cu ieșire spre strada Odoreului și spre strada Macului.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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



ARHabitat 2015 SRL

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

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fără spații libere la parter (funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: birouri, cofaura, frizerie, florarie etc)
- lucrări tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fără spații libere la parter(funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: birouri, cofaura, frizerie, florarie etc)
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 29 500 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil in “curti-constructii”.

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

P.O.T. propus	max. 35,00 %
C.U.T. propus	max. 0,90
Regim de inaltime:	P / 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