



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. 265/2021

Plan urbanistic zonal
**LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**
Pe strada Panait Cerna, municipiul Satu Mare

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:
RYOMA DESIGN & CONSTRUCTION SRL
ȘI BÎLE IOAN



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
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
Pe strada Panait Cerna, municipiul Satu Mare**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MARTIE 2022



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 funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....



ARHabitat 2015 SRL

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

- Relaționări între funcțiuni.....
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spații verzi.....
 - Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....
- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.7. Probleme de mediu**.....
- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
 - Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
 - Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
 - Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației**.....
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**.....
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.**.....
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**.....
- 3.4. Modernizarea circulației**.....
- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**.....
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**.....
- Alimentarea cu apă: lucrări 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.....



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 in localitate | sc. 1 : 10.000 |
| A02. Plan de incadrare in zona | sc. 1 : 2.500 |
| U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1.000 |
| U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+concept propus | sc. 1 : 1.000 |
| U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 1.000 |
| E01. Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 1.000 |
| D01. Profil drum | sc. 1 : 50 |



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 - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Pe strada Panait Cerna, Municipiul Satu Mare
Beneficiari : *RYOMA DESIGN & CONSTRUCTION SRL ȘI BÎLE IOAN*
Proiectantul general : *S.C. Arhabitat 2015 S.R.L.*
Data elaborării : *martie 2022*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea « Plan urbanistic zonal - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Pe strada Panait Cerna, Municipiul Satu Mare ». Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor, are o suprafață de 11.900,00 mp, și este situat în zona de nord a orașului Satu Mare, pe strada Panait Cerna conform planului de încadrare anexat.

În prezent terenul este liber de construcții și se prezintă ca un teren neîmprejmuit, neutilizat și este înscris în următoarele extrase de cartea funciara : CF nr. 167976, CF nr. 176270, CF nr. 153132 și CF nr. 153081.

Obiectul prezentului proiect este amplasarea unor case de locuit pe parcelele obținute prin lotizarea parcelelor studiate. Proiectul urmărește și realizarea unui drum de acces și asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor propuse.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de înaltime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții. 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 propusă al municipiului Satu Mare.

1.3. Surse documentare

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

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

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



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. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord - teren privat, teren arabil
- la vest – teren privat / strada Panait Cerna
- la sud - teren privat, teren arabil
- la est - strada Panait Cerna / teren privat

Terenul studiat are suprafața de 11 900 mp și se afla în proprietatea beneficiarilor: Ryoma Design & Construction Srl și Bile Ioan.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicării topografice vizată, zona studiată în prezenta documentație se afla în intravilan și în lipsa PUG -ului aprobat al mun. Satu Mare nu este reglementată.

Terenul studiat este compus din 4 parcele, este neconstruit și neimprejmuț. Accesul principal se va face din strada Panait Cerna.

- 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, respectiv în zona nordică 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 strada Panait Cerna.

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

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 intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe anexate.



ARHabitat 2015 SRL

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

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 prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

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

Rețeaua hidrografică

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

Condiții 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 |

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 :



ARHabitat 2015 SRL

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

- conditii de teren : - *terenuri bune*
 - apa subterana : - *fara epuismen*
 - clasificarea constructiei
 - dupa categoria de importanta : - *normala*
 - vecinatati : - *fara riscuri*
- b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :
Categorica geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in zona nordica a intravilanului municipiului Satu Mare.
Terenul studiat are acces existent din strada Panait Cerna.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosinta teren arabil intravilan, este neconstruit, si fara retele de utilitati.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil intravilan si nu este cultivat.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se afla nici o constructie.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In zona studiata nu exista spatii comerciale, constructii destinate educatiei, spatii cu functiunea de servicii.
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.
- Asigurarea cu spatii verzi.
In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate. Profilul strazii nu este finalizat.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este - arabil intravilan
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
 - Alimentarea cu apa
Pe strada Panait Cerna exista retea de apa potabila stradala .
 - Canalizarea
Pe strada de acces exista retea de canalizare stradala.
 - Alimentarea cu energie electrică
Pe strada Panait Cerna exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.
 - Alimentarea cu gaze naturale



ARHabitat 2015 SRL

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

Pe strada exista retea de gaz.

Telefonie

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

• Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- Teren cu potential de construire (suprafata mare) datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate pe strada Panait Cerna sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - arabil intravilan
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

• Relatia 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

Profilul strazii Panait Cerna nu este finalizata. Se propune dezlipirea unei suprafete si trecerea in domeniul public pentru modernizarea strazii.

• 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 observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -

PLAN URBANISTIC ZONAL – „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE STRADA PANAIT CERNA, MUNICIPIUL SATU MARE”

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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



ARHabitat 2015 SRL

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

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 intravilan, neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin 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 acces existent de pe strada Panait Cerna, nemodernizată.

Profilul străzii Panait Cerna nu este finalizat. Pentru a obține profilul definitiv de 12 m stabilit prin PUG-ul vechi, prin PUZ-uri aprobate în zona și prin PUG nou propus al municipiului Satu Mare este necesară delimitarea și rezervarea suprafeței de 160 mp (lotul 17 și lotul 25) din terenul studiat de 11.900 mp. Suprafața delimitată se intenționează să fie trecută în domeniul public, după aprobarea PUZ-ului prezentat conform Ofertei de Donatie anexată.

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

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția est spre vest cu legătura la strada existentă pe partea vestică (aprobata prin HCL 185/2019) și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, trotuare de 1,00 m lățime pe ambele două părți, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,00 m lățime întrerupt de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată - D 01.

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

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

Zona studiată este un teren liber, compusă din 4 parcele cu categoria de folosință arabil intravilan și are o suprafață totală de 11 900 mp.

Suprafața propusă pentru lotizare în vederea construirii de locuințe individuale aparțin proprietarilor privați cu folosință actuală teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este neutilizat.

Funcțiunea propusă este de locuire și circulații – carosabile și pietonale.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – arabil intravilan – teren nereglementat
- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zonă
- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat
- Strada de acces nemodernizată

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitară



ARHabitat 2015 SRL

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

- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.
- Realizare artera noua cu profilul de strada

Se propune delimitarea : 22 parcele pentru functiunea de locuinte, din care 2 parcele vor fi neconstruibile (propuse a fi alipite la parcele cu nr. cad. 183003 si nr. cad. 183004), o parcela pentru circulatie rutiera si pietonala (Lot 16) – drum nou public si 2 parcele pentru modernizarea strazii Panait Cerna (Lot 17 si Lot 25).

Loturile 1-15 vor fi accesibile de pe strada noua propusa (Lot 16), cu iesire spre strada Panait Cerna si spre strada aprobata cu HCL 185 / 2019. Loturile 18 -24 vor avea acces direct de pe strada Panait Cerna, propusa a fi modernizata.

Reglementari:

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 str. Panait Cerna cu 2,00m si respectiv cu 7,00 m si fata de strada noua propusa cu minim 4,00 m .

Fata de vecinatatile limitei posterioare se propune o retragere de minim 2,00 m si fata de vecinii laterali se vor respecta regulile impuse de Codul Civil.

Bilant teritorial:

| BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPOS | |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF |
| TEREN ARABIL INTRAVILAN | 11 900 | 100 % | 11 900 | 100 % |
| TEREN DESTINAT REALIZARII A UNEI ZONE DE LOCUIT | | | 11 900 | 100 % |
| L - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care : | - | - | 10 304 | 86,64 % |
| <i>zona construabila</i> | - | - | 3 606 | 35,00 % |
| <i>spatii verzi, amenajari exterioare</i> | - | - | 6 698 | 65,00 % |
| CC - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE CARE SE VA TRECE IN IN DOMENIUL PUBLIC din care: | - | - | 1 596 | 13,41 % |
| <i>cale de acces pietonala</i> | - | - | 353 | 22,12 % |
| <i>cai de circulatie rutiera</i> | - | - | 1 094 | 68,55 % |
| <i>spatii verzi de protectie</i> | - | - | 149 | 9,34 % |
| TOTAL SUPRAFATA P.U.Z. | 11 900 | 100 % | 11 900 | 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



ARHabitat 2015 SRL

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

Pe strada Panait Cerna exista rețeaua de apă potabilă. Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse, și bransarea clădirilor propuse la rețeaua de apă potabilă stradală a municipiului.

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Se propune extinderea rețelei de canalizare până la parcelele noi propuse.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (LES 0,4 KV), care se desfășoară de-a lungul străzii Panait Cerna.

Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse și racordarea construcțiilor propuse la rețeaua propusă extinsă.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Panait Cerna există rețea de gaz. Se propune extinderea rețelei până la parcelele noi propuse și bransarea lor la rețeaua propusă extinsă.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare 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.



ARHabitat 2015 SRL

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

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelilor edilitare majore

Strada Panait Cerna nu are profil de strada finalizat. Pentru realizarea profilului definitiv se propune dezlipirea a suprafeței de 200 mp și trecerea în domeniului public după aprobarea documentației prezentată.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizare strada noua publica
- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii 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 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 și / sau juridice.

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără a condiționa trecerii 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 (Lot 16) poate să facă legătura între strada Panait Cerna și strada Al. Odobescu , și va fi în avantajul locatarilor / proprietarilor de teren din zonă.

Suprafața delimitată de 160 mp (Lotul 17 și Lotul 25) pentru modernizarea strazii existente Panait Cerna se va trece în domeniul public după aprobarea PUZ-ului prezentat.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil intravilan 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.



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 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 Circulații

Strada Panait Cerna nu are profil de strada finalizat. Pentru realizarea profilului definitiv se propune dezlipirea a suprafeței de 160 mp (lotul 17 și lotul 25) și trecerea în domeniului public după aprobarea documentației prezentate. Pentru realizarea profilului străzii nou propuse s-a delimitat lotul 16 în suprafața de 1436mp. Circulațiile carosabile și pietonale din afara limitei de proprietate, dar în interiorul zonei studiate vor fi amenajate și menținute în domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investiției

Costurile suportate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

| ETAPA | CATEGORIA DE COST | CHELTUALA SUPORTATA DE INVESTITOR |
|-------|--|-----------------------------------|
| 1.0 | 1.1 - STUDII SPECIFICE | DA |
| | 1.2 - DOCUMENTATII SUPORT | DA |
| | 1.3 - DOCUMENTATII DE AVIZE | DA |
| | 1.4 - ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE | DA |
| | 1.5 - EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE | DA |
| | 1.6 - AUTORIZATII ACORDURI | DA |

**ARHabitat 2015 SRL**

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

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

| | | | | |
|-----|---|-----|---|----|
| 2.0 | CHELTUIELI CONEXE AFERENTE 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 |

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



ARHabitat 2015 SRL

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

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**

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

PLAN URBANISTIC ZONAL – „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE STRADA PANAIT CERNA, 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 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 :



ARHabitat 2015 SRL

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

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

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

1.2.Baza legala a elaborarii

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

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

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

- 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



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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 intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul 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.



ARHabitat 2015 SRL

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe și de drum de acces.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan, ramane neschimbata.

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

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe fiecare lot destinat locuirii - sau Lm (22 loturi) a fost stabilita o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot = 533 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 187 \text{ mp}$$

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2-6:

Lot = 533 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 187 \text{ mp}$

- cladire 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 sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7:

Lot = 542 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 190 \text{ mp}$

- cladire 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 sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de starad Panait Cerna) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8:



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 = 592 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 207 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de str. Panait Cerna) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 9:

Lot = 567 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 198 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 10:

Lot = 566 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 198 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – 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

- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 11:

Lot = 564 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 197 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 12:

Lot = 562 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 197 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 13:

Lot = 556 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 195 \text{ mp}$$

- cladire 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 nou propusa) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou 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 (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 14:

Lot = 109 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 0,00 \text{ mp}$$

- teren arabil – cu destinata de zona de locuit (va fi alipit la parcela cu nr . cad. 183004)

Lot 15:

Lot = 54 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 0,00 \text{ mp}$$

- teren arabil – cu destinata de zona de locuit (va fi alipit la parcela cu nr . cad. 183003)

Lot 16:

Lot = 1 436 mp - zona destinata cailor de circulatii - strada noua

Lot 17:

Lot = 154 mp - zona destinata cailor de circulatii - latire/modernizare str. Panait Cerna

Lot 18:

Lot = 559 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 196 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu teren invecinat) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 19:



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 = 369 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 129 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 20:

Lot = 370 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 130 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 21:

Lot = 370 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 130 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, 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 22:

Lot = 371 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 130 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 23:

Lot = 376 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 132 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 24:

Lot = 579 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 203 \text{ mp}$$

- cladire de locuit – insiruita 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 existenta, propus pentru modernizare) – min. 7,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de terenul invecinat) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor



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 (fata de latura posteriora)
– min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Panait Cerna – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 25:

Lot = 6 mp - zona destinata cailor de circulatii - latire / modernizare strada Panait Cerna

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

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



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 fiecare parcela nou propusa cu destinatie de locuinta va fi asigurat un acces pietonal si rutier.

Loturile 1-15 vor fi accesibile de pe strada noua propusa (Lot 16), cu iesire spre strada Panait Cerna si spre strada aprobata cu HCL 185 / 2019. Loturile 18 -24 vor avea acces direct de pe strada Panait Cerna, propus modernizat.

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 este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fără spații libere la parter (functiuni complementare functiunii de locuire: birouri, cofura, frizerie, florarie etc)
- drum de acces
- lucrari 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(functiuni complementare functiunii de locuire: birouri, cofura, frizerie, florarie 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

- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare
- **utilizări interzise :**
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

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

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 Luoras