



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

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

Proiect nr. 231 / 2021

**ELABORARE P.U.Z. –
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164028,
JUD. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
TINCAU ANGELA**



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

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

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

P.U.Z. -
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164028,
JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : sept. 2021



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

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

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

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

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....



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

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

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

- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, prioritati.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....**
- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
 - Relaționări între funcțiuni.....
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spatii verzi.....
 - Existența 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 și rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse și rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
 - Principalele disfuncționalitati.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale 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 – dupa 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 in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – dupa caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și calatori; amenajari portuare etc.).....



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

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

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Protecția mediului.....

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

• Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

• Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

• Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

• Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

• Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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 | -//- |
| 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 |



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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164028, JUD. SATU MARE

Beneficiar : *TINCAU ANGELA*

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

Data elaborării : *septembrie 2021*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui „Plan urbanistic zonal - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 164028, Jud. Satu Mare”. Zona studiata se afla in partea sudica a intravilanului Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nordica si cu latura estica paralela cu strazile existente in zona si este proprietate privata.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarei Tincau Angela si este înscris în C.F. nr. 164028, cu nr. cadastral 164028. Terenul este situat în partea de sud a municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare anexat și are o suprafață de 4 000 mp din act si 4 070 mp masurat, cu categoria de folosință teren arabil intravilan. In momentul actual terenul studiat este liber de constructii si este neimprejmuit.

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

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

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf Polcz Jozsef Robert.

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

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



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

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord – strada existentă – cu profil nefinalizat
- la vest – proprietăți private, teren arabil, curți construcții
- la sud - teren agricol intravilan
- la est - drum de exploatare

Terenul studiat este un teren agricol intravilan liber de construcții, cu suprafața măsurată de 4 070 mp și se află în proprietatea beneficiarei Tincau Angela.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este nereglementată din cauza lipsei PUG-ului mun. Satu Mare.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără construcții existente și este neîmprejmuit. Accesul se va face din strazile existente în zona.

Pe partea vestică a terenului studiat a fost elaborat și aprobat prin HCL 53/2009 o documentație de urbanism pentru lotizare și amenajare zona de locuit.

- 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 mun. Satu Mare, județul Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strazile existente în zona.

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



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

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

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

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

Caracteristici ale reliefului

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

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene 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 - -0.40 m | sol vegetal |
| -0.40 - -1.10 m | argila prafoasa |
| -1.10 - -1.80 m | argila nisipoasa |
| -1.8 - -2.90 m | argila vanata |
| -2.90 - -4.70 m | argila galben cenusie |



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

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

-4.70 – 6.00 m argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m si s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informatii anterioare din zona relevand oscilatii semnificative ale acestui nivel in functie de cantitatea de precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafata terenului natural.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m. In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

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

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- | | |
|---|-----------------------------|
| -conditii de teren : | - <i>terenuri bune</i> |
| -apa subterana : | - <i>epuizmente normale</i> |
| -clasificarea constructiei dupa categoria de importanta : | - <i>normala</i> |
| -vecinatati : | - <i>fara riscuri</i> |

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica I - Risc geotehnic redus

2.4. Circulatia

Amplasamentul se afla intr-o zona nereglementata urbanistic a municipiului Satu Mare. Terenul studiat are latura nordica si estica paralela cu strazi existente nemodernizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

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

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber de constructii. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, dupa PUG nou propus al mun. Satu Mare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

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

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe strada existenta nu sunt suprafete verzi amenajate.



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

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

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

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe strada existentă nemodernizată la o distanță de aproximativ 44m din există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

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

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada de acces - propusă pentru modernizare există rețele de alimentare cu energie electrică. Rețeaua existentă se află la o distanță de aprox. de 44m.

Alimentarea cu gaze naturale

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

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

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

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din terenuri arabil intravilan.

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

Pe partea nordică a terenului studiat este propusă prelungirea strazii existente, conform HCL 53 /2009 aprobat.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.



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

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

2.8. Optiuni ale populatiei

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 – „*P.U.Z. - LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164028, JUD. SATU MARE,*” .

In zona studiată nu au fost elaborate studii sau proiecte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren liber de constructii.

Se propune lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit, si drum de acces.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la arterele de circulație existente din zonă.

Profilul strazii existente pe partea nordica a fost reglementat prin H.C.L. 53 / 2009, si a fost aprobat un profil de drum de 9m – definitiv.

Strada nou propusa pentru deservirea celor 8 imobile propuse e dirijata spre strada existenta, propusa pentru modernizare.

Traseul strazii propuse se desfășoară pe direcția nord – sud. Accese la parcele noi propuse se vor face din strada nou propusa, realizata prin largirea si modernizarea drumului de exploatare existent pe partea estica a terenului studiat (De 955 – 4 m).



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

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

Pentru modernizarea strazii existente in zona conform P.U.Z.-ului aprobat anterior, si pentru realizarea strazii noi propuse este necesara trecerea in proprietate publica a 602 mp. Strada de deservire s-a prevăzut cu lăţimea părţii carosabile de 7,00 m, trotuar de 1,00 m lăţime asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiată este un teren liber si este formata dintr-o singura parcela.

Terenul studiat propus pentru lotizare apartine proprietar privat cu folosinta actuala teren arabil intravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Suprafata studiata este de 4 070 mp. Functiunea propusa este de locuire, si drum de acces.

Prin documentaţie se precizează și delimitează loturile destinate construcțiilor de locuințe, circulației și echipare tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

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

- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara

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

Pe terenul studiat s-au propus 8 loturi in vederea construirii de locuinte individuale precum, 1 lot cu suprafat de 105 mp cu destinatia de acces privat la Lotul 7 si la Lotul 8 si 1 lot cu suprafata de 602 mp pentru modernizarea strazii existente in zona si pentru realizarea a unei artere noua de circulatie .

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 strazi de 3,00 m si se propune o retragere de minim 2,00 m fata de vecinatatile limitei posterioare.

Bilant teritorial:

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPOS | |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF |
| TEREN AGRICOL INTRAVILAN NR.CAD. 164028 | 4 070 | 100% | - | - |
| TEREN DESTINAT REALIZARII A UNEI ZONE DE LOCUIT | | | 4 070 | 100% |
| Lm- ZONA DESTINATA LOCUIRII din care : | - | - | 3 363 | 82,63 % |
| <i>zona construabila</i> | - | - | <i>1 177</i> | <i>35,00%</i> |
| <i>spatii verzi, amenajari exterioare</i> | - | - | <i>2 186</i> | <i>65,00%</i> |
| Cc- CIRCULATIE/ ACCES PRIVAT: | - | - | 105 | 2,58% |
| CC - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE : | - | - | 602 | 14,79% |
| <i>cale de acces pietonala</i> | - | - | <i>138</i> | <i>22,92%</i> |
| <i>cai de circulatie rutiera</i> | - | - | <i>464</i> | <i>77,08%</i> |
| TOTAL SUPRAFATA P.U.Z. | 4 070 | 100% | 4 070 | 100% |



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

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

Indici urbanistici:

| | |
|----------------------|--------------------|
| POTexistent = 0,00 % | CUTexistent = 0,00 |
| POTpropus = 35,00 % | CUTpropus = 0,90 |
| Regimul de inaltime: | (S/D)P – (S/D)P+1E |

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea

In partea de nord a amplasamentului exista retea de canalizare, care se alfa la o distanta de aprox. 44m. Se propune extinderea retelei existente pana la loturile propuse si bransarea lor la rețeaua de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

Telefonie

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

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.



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

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

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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zona

Circulația terenurilor

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

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

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Se propune deschiderea unei noi artere cu o lățime de 8,00 m (Lot 10 cu o suprafață de 602 mp).

Construcția de strazi, drumuri, alei, se va face cu trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări. Profilul stradal nou va trece din proprietate privată în proprietatea municipiului Satu Mare, pentru care există atașat în documentație Oferta de donație.



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

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

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

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

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

4.1 Circulații

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

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

| ETAPA | CATEGORIA DE COST | CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR |
|-------|--|------------------------------------|
| 1.0 | 1.1 - STUDII SPECIFICE | DA |
| | 1.2 - DOCUMENTATII SUPORT | DA |
| | 1.3 - DOCUMENTATII DE AVIZE | DA |
| | 1.4 - ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE | DA |



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

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

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

| | | | | |
|------------|---|-----|--|----|
| | | 1.5 | - EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE | DA |
| | | 1.6 | - AUTORIZATII ACORDURI | DA |
| 2.0 | CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0 | 2.1 | - CONSULTANTA | DA |
| | | 2.2 | - PROCEDURI DE 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 RELETE 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 FUNCIARA | DA |



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

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

| | | | | |
|--|--|-----|---------------------------------------|----|
| | | 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 precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

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

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

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

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

P.U.Z. - LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE IN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 164028, JUD. SATU MARE

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala a elaborării

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

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

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

- Constituția României



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

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

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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



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

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

Autorizarea executării construcțiilor

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiata se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, si functiunea propusa este de locuit .

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

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și nu se schimbă.

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



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

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

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

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute 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 $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

Lot 1:

$S = 484$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 169$ mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime $(S/D)P - (S/D)P+1E$
- $h_{\text{maxstreasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{maxCOama}} = 9,50$ m



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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta propus modernizata) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini / limita posterioara) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

$S = 414$ mp din care :

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

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

Lot 3:

$S = 416$ mp din care :

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

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

Lot 4:

$S = 417$ mp din care :

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

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)P – (S/D)P+1E



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

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

- $h_{\max\text{streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{COama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini / limita posterioara) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si din sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

$S = 419 \text{ mp}$ din care :

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

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

Lot 6:

$S = 420 \text{ mp}$ din care :

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

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

Lot 7:

$S = 396 \text{ mp}$ din care :

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

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)P – (S/D)P+1E



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

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

- $h_{\max\text{streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{COama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – 0,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini / limita posterioara) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si din sud cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8:

$S = 397 \text{ mp}$ din care :

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

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)P – (S/D)P+1E

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – 0,00 m

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din nord cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere) si scurgerea apelor

- accesul auto se va realiza de pe strada nou propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lotul 9:

$S = 105 \text{ mp}$ - zona destinata cailor de circulatii / acces privat la Lotul 7 si la Lotul 8

Lotul 10:

$S = 602 \text{ mp}$ - zona destinata cailor de circulatii, se va trece in domeniul public

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

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

Orientarea față de punctele cardinale



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

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

Autorizarea executării construcțiilor 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 apasionătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de înălțime:

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 0,90

(S/D)+P – (S/D)P+1E

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura nordica paralela cu strada existenta.

Accesele la parcele noi propuse se vor face din strada nou propusa, realizata prin largirea si modernizarea drumului de exploatare existent pe partea estica a terenului studiat (De 955 – 4 m). Strada nou propusa va avea un profil de 8 m, cu carosabil de 7 m si trotuar de 1 m pe o parte.

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.



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

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

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

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. 40 % din suprafata parcelei. Imprejuririle 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 imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe (S/D)P –(S/D)P+1E
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

B. INTERDICTII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm – locuințe (S/D)P –(S/D)P+1E
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

• 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.



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

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura nordica paralela cu strada existenta.

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

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

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %
POTpropus = 35,00 %
Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00
CUTpropus = 0,90
(S/D)+P – (S/D)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