



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

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

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

Proiect nr. 371/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
IN MUN. SATU MARE,
NR. CAD. 190857 SI NR. CAD. 190856
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**DĂNCIUȚI OVIDIU – DANIEL, DĂNCIUȚI DIANA și
BALOG HELGA - MELINDA**



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

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

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

Proiect
PUZ- LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
IN MUN. SATU MARE,
NR. CAD. 190857 SI NR. CAD. 190856
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : aprilie 2025



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

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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor.....

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

2.6. Echipare edilitară.....

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

2.7. Probleme de mediu.....

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

2.8. Optiuni ale populatiei.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....



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

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

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

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

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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	-//-
A02. Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 1.500
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. Profile stradale	-//-



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

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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 190857 Si Nr. Cad. 190856, Judetul Satu Mare

Beneficiari : *Dănciuți Ovidiu – Daniel, Dănciuți Diana și Balog Helga - Melinda*

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

Data elaborării : *aprilie 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale In Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 190857 Si Nr. Cad. 190856, Judetul Satu Mare». Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pozitionat cu latura estica paralel cu drumul de acces existent - strada Ilie Salceanu.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în intravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat are o suprafata totala de 3 338 mp, este compus din doua parcele inscrise in C. F. nr. 190857, cu nr. cadastral 190857 – cu o suprafata de 2 638 mp, si in C. F. nr. 190856, cu nr. cadastral 190856 – cu o suprafata de 700 mp – cu categoria de folosinta teren arabil intravilan. Suprafata studiata propus a fi reglementata este alipit pe doua laturi cu zone reglementate anterior destinate pentru locuinte (cu sau fara functiuni complementare de servicii). Pe partea sudica fata de amplasamentul studiat, alipit la strada Eugen Seles se elaboreaza o alta documentatie de urbanism cu scop de lotizare si reglementare teren prin stabilirea functiunii zonei de locuit.

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.

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

1.3. Surse documentare

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

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.



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

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

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata 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, pe partea sudică a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord și la est – de proprietăți private, locuințe și str. Ilie Salceanu
- la vest și la sud – de proprietate privată - teren extravilan

Terenul studiat are suprafața de 3 338 mp și se afla în proprietatea beneficiarilor.

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

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se afla în intravilanul municipiului și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este neconstruit. Accesul se va face din str. Ilie Salceanu.

- 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 de sud a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada existentă în zona – st. Ilie Salceanu.



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

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

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

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

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

Geomorfologie

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

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică

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

Condiții geotehnice

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

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în intravilanul mun. Satu Mare, în zona sudică a municipiului.

Terenul studiat are latura estică paralelă cu str. Ilie Salceanu. Profilul străzii a fost stabilit și aprobat prin proiecte de urbanism aprobate anterior, dar în prezent este nemodernizată (HCL 201 / 2018, HCL 40 / 2007).



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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

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

- Relaționări între funcțiuni

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

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

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

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

- Asigurarea cu spatii verzi.

In zona nu exista spatii verzi publice amenajate.

- 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:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - arabil intravilan – teren nereglementat
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de apa potabila.

Canalizarea

Pe strada Ilie Salceanu exista retea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de electricitate de joasa tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada de acces exista retea de gaze naturale.

Telefonie

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



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

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

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *Plan Urbanistic Zonal – Lotizare în Vederea Construirii De Locuințe Individuale în Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 190857 și Nr. Cad. 190856, Județul Satu Mare*

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren intravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil intravilan neconstruit.



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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat are acces de pe strada Ilie Salceanu nemodernizată. Strada respectivă a fost reglementată printr-o documentație anterior aprobată cu un profil de 9,00 m (profil „A”). Pe partea nord-estică a terenului studiat drumul de acces înscris în CF cu nr. 188744 cu nr. top 952/9a/10 are un profil de 8,00 m aprobat.

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de strada care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea estică – str. Ilie Salceanu. Profilul arterei va fi 8,60m (profil „B” și profil „C”). Profilul stradal „C” în viitor se poate lega / prelungi până la profilul propus prevăzut și paralel realizat cu strada Ilie Salceanu. Lățimea strazii se poate extinde până la 11,00 m dacă vecinii din zona de vest se vor dezvolta zonei de locuit propus aprobat.

Accesul la Lotul 1 și la Lotul 2 se vor rezolva de pe strada Ilie Salceanu, același la Lotul 3 va fi realizat de pe strada nouă propusă și la Lotul 4 dinspre strada nouă propusă prin Lotul 5. Lotul respectiv (Lot5) va avea funcțiune de drum de acces privat.

Profilul caracteristic al acestor strazi este prezentat în planșa alăturată D 01.

Strazile propuse se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică pentru eliminarea poluării cu praf.

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

Zona studiată este un teren liber – arabil intravilan.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în intravilanul localității Satu Mare. Terenul studiat are o suprafață totală de 3 338 mp, este compus din două parcele înscrise în C. F. nr. 190857, cu nr. cadastral 190857 – cu o suprafață de 2 638 mp, și în C. F. nr. 190856, cu nr. cadastral 190856 – cu o suprafață de 700 mp – cu categoria de folosință teren arabil intravilan. Suprafața studiată propusă a fi reglementată este alipită pe două laturi cu zone reglementate anterior destinate pentru locuințe (cu sau fără funcțiuni complementare de servicii).

În momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit și parțial împrejmuit.

Prin documentația prezentată se propune lotizarea terenului studiat, stabilirea funcțiunii propuse de zona de locuit și drum de acces.

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



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

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

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan nereglementat
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Reglementare si amenajare teren intravilan nefolosit
- Realizare cai de circulatii noi
- Echipare edilitara a zonei

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice – zonificare+concept propus in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3, fata de vecini din spate H/2 dar numai putin de 2 m, si fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m si conform plansei U 02.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max coama = 8,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,70

(S/D) P

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT - arabil intravilan nr. cad.190856 si nr.cad. 190857	3 338	100%	3 338	100%
Lm - zona de locuit din care :	-	-	2 507	75%
zona construabila	-	-	877	35%
amenajari exterioare: parcar, circulatii, platforme	-	-	753	30%
spatii verzi	-	-	877	35%
CR- circulatii rutiere si pietonale :	-	-	831	25%
TOTAL SUPRAFATA	3 338	100%	3 338	100%



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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețea de apă potabilă. Se propune extinderea rețelei existente până la parcelele noi propuse, și bransarea construcțiilor viitoare.

Canalizarea

În zona studiată există rețea de canalizare.

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

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de electricitate.

Se propune extinderea rețelei de energie electrică pe strada nouă propusă și bransarea celor 4 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Ilie Salceanu există rețea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei de gaze naturale existente până la fiecare parcelă nouă propusă.

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 propusă extinsă în zona.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



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

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

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

- 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 si al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

- terenuri proprietate publica (de interes national, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Circulații publice	Deschidere artera noua	Zonal / Local	S = 792 mp / L = 94 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apa Extinderea rețelei de electricitate Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L aprox. = 94 m

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune extinderea strazii Ilie Salceanu. Pentru realizarea profilului strazii propuse se propune trecerea în proprietatea publica de interes local a suprafeței de 768 m.

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

4.1 Categorii de costuri

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

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

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



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

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

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

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	febr. 2025 – oct. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	noi. 2025 – iul. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

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



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

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

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

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

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

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %	CUTexistent = 0,00
POTpropus = 35,00 %	CUTpropus = 0,70
Regimul de înălțime:	(S/D) P
H max coama = 8,00 m	

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

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

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

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE** **INDIVIDUALE ÎN MUN. SATU MARE, NR. CAD. 190857 ȘI NR. CAD. 190856, JUDEȚUL** **SATU MARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

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

travilanul 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.



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

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

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

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

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne neschimbată.

Regimul economic - categoria de folosință a terenului este arabil intravilan.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri libere în intravilan

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

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

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

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.



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

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

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

Pe terenul studiat s-au propus 4 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, un lot pentru circulații private și un lot pentru circulație publică.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și 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”, min. 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru case de locuit

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max. coama = 8,00 m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 0,70

(S/D) P

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

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada existentă – str. Ilie Salceanu și de pe noua propusă (Lot 6).



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

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

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

Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea estica – str. Lile Salceanu.

Strada nou propusa va avea un profil de 8,60 m. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in plansa alaturata D 01.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi în procent de 35% din suprafata parcelei. Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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



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

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

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

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe (S/D) P
- Cc - circulații
- lucrări tehnico-edilitare
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe (S/D) P
- H max. Coama = 8,00M
- lucrări tehnico-edilitare
- circulații

• utilizări interzise :

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

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru construcții de locuit (4 loturi) a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot = 700 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 245,00 \text{ mp}$$

- casa de locuit – individuală cu regimul de înălțime max. (S/D) P
- h_{max} coama = 8,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralelă cu strada existentă) – min. 3,00 m



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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – H/2 dar numai putin de 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si din sud – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada existenta, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2:

Lot = 684 mp din care :

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

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime max. (S/D) P
- h_{max} coama = 8,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – H/2 dar numai putin de 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada existenta, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 560 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 196,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime max. (S/D) P
- h_{max} coama = 8,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – H/2 dar numai putin de 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 560 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 196,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime max. (S/D) P
- h_{max} coama = 8,00 m



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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si sud (latura terenului paralela cu vecini din spate) – H/2 dar numai putin de 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, trecand prin Lotul 5 iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 39 mp din care :

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

- teren cu functiunea de drum / acces privat

Lot 6:

Lot = 795 mp - zona destinata cailor de circulatii (propus a fi trecut in domeniul public)

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

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

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