



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

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

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

Proiect nr. 303/2023

**Plan urbanistic zonal
Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale,
Modernizare Drum Existent Și Introducere În Intravilan
Mun .Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N.,
Nr. Cad. 167062 și 166557, Jud. Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIARI:
Răcșan Maria prin
Mare Monica-Minodora și Alții**



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

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale,
Modernizare Drum Existent Și Introducere În Intravilan
Mun .Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N.,
Nr. Cad. 167062 Și 166557, Jud. Satu Mare**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării :iunie 2023



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

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

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

- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....**
 - Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
 - Relaționări între funcțiuni.....
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
 - Aspecte calitative ale fondului construit.....
 - Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spatii verzi.....
 - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară.....**
 - Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si 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. 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 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.).....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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 ecesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisajistică 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/A, Satu Mare

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

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

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.....

1.2. Baza legala a elaborarii.....

1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....

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

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil drum	sc. 1 : 100



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

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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Modernizare Drum Existent Și Introducere În Intravilan Mun .Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N., Nr. Cad. 167062 și 166557, Jud. Satu Mare
- Beneficiari : *Rășan Maria prin Mare Monica-Minodora și Alții*
- Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
- Data elaborării : *ianie 2023*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea P.U.Z. - Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Modernizare Drum Existent Și Introducere În Intravilan, Mun .Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N., Nr. Cad. 167062 și 166557, Jud. Satu Mare.

Zona studiata se afla in extravilan, pe partea sudica a drumului existent (prelingirea strazii Magnoliei), in apropierea strazii Gradinarilor.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor : Rășan Maria – reprezentată prin Mare Monica-Minodora, Miron Mircea cu soția Miron Marcela Luminita, Domuta Dumitru cu soția Pop Vasile Dorel cu soția Pop Florentina Ancuta, Man Felician Vasile cu soția Man Maria Corina, Gherhes Vasile-Adrian cu soția Gherhes Florina-Manuela, Gorgan Florin cu soția Gorgan Dina, si este înscris în urmatoarele C.F. -uri : - extras c.f. 167062, nr. cad. 167062 = 4 800 mp - arabil extravilan, - extras c.f. 166557, nr. cad. 166557 = 492 mp – drum extravilan.

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

1.3. Surse documentare

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

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



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

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

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

STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a intravilanului municipiului, având ca și vecinatati :

- la nord – prelungirea strazii Magnoliei
- la vest – proprietati private
- la sud - proprietate privata
- la est - proprietati private

Terenul studiat are suprafata de 5 292 mp și se afla în proprietatea beneficiarilor.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul se afla în extravilanul municipiului Satu Mare și nu este reglementat.

- Potențial de dezvoltare

În zona studiată se afla în extravilan, dar există construcții edificate destinate locuirii (locuințe permanente / locuințe sezoniere și anexe de exploatare), cu și fără acte.

Destinația propusă este zona de locuit și construcțiile propuse se vor realiza în cadrul în repere construite.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest 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 din drumul existent în zona.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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



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

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

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

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 paraseite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) 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 încărcării din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua 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 forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

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

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

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

În baza acestor date propunem ca adâncime minimă de fundare pentru construcția proiectată cota $-1,50 \text{ m}$ în stratul de argila ruginie.

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

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



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

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

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

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| -condiții de teren : | - <i>terenuri bune</i> |
| -apa subterana : | - <i>fara epuizmente</i> |

clasificarea construcției

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| dupa categoria de importanta : | - <i>normala</i> |
| -vecinatati : | - <i>fara riscuri</i> |

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în extravilanul municipiului, în zona sud-vestică a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura nordică paralelă cu strada existentă – prelungirea străzii Magnoliei.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință arabil extravilan și drum, este neconstruit, și fără rețele de utilități.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se află nici o construcție.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În zona studiată nu există spații comerciale, construcții destinate educației, spații cu funcțiunea de servicii.
În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie.
- Asigurarea cu spații verzi.
În zona nu există spații verzi amenajate.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este - arabil extravilan și drum extravilan
 - Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat



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

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

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

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe drum din partea de nord a amplasamentului există rețea de alimentare cu apă.

Canalizarea

Pe strada Grădinarilor există rețea de canalizare, la o distanță de aprox. 92 m.

Alimentarea cu energie electrică

Pe drum din partea de nord a amplasamentului există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

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:

- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan și drum extravilan
- Lipsa rețele edilitare

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

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

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



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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -

Plan urbanistic zonal Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Modernizare Drum Existent și Introducere În Intravilan Mun .Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N., Nr. Cad. 167062 și 166557, Jud. Satu Mare

In zona studiata nu a fost elaborat nici-un plan urbanistic zona, nu exista reglementari stabilite pentru zona.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren. Se propune introducerea in intravilan a suprafeței de 5 292 mp si reglementarea in sens urbanistic.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu restul localitatii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan si un drum extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea în vederea obtinerii unor loturi destinate locuirii, precum si amenajarea definitiva a profilului stradal analizat prin documentatie de urbanism prezentat.

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 caile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea nordica.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord si s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, trotuare de 1,00 m lățime amplasate la limita parcelelor propuse, si asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spatiu verde de 1,00 m lățime întrerupta de accesele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in planșa alaturata D 01.

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

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

Zona studiată este un teren liber – arabil si drum extravilan.

Zona care urmeaza a fi reglementata conform P.U.Z. propus este formata din doua parcele nr. cad. 167062 = 4 800 mp - arabil extravilan, si nr. cad. 166557 = 492 mp – drum extravilan, cu o suprafat totla de 5 292 mp.



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

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

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

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartine proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan si drum de acces. In momentul actual terenul este necultivat si neconstruit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetii studiate de 5 292 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si strada de acces.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – arabil extravilan si drum
- Cai de acces auto si pietonale nemodernizate
- Lipsa spatiilor verzi de protectie si aferente dotarilor existente in zona
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere in intravilan
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate

Se propune delimitarea : 7 parcele pentru funcțiunea de locuinte, si o parcela pentru circulatie (Lot 8).

Lotul 1 va avea acces de pe strada existenta, si Loturile de la 2 pana la 7 vor fi accesibile de pe strada noua propusa (Lot 8).

Reglementari:

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

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de drumul de acces existent cu minim 10 m si fata de strada noua propusa cu minim 2,00 m.

Fata de limita de proprietate estica se propune o retragere minima de 0,60m si fata de vecinatatile laterale se stabileste o retragere conform plansei U 02 Reglementari Urbanistice.

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT	5 292	100 %	5 292	100 %
Teren arabil extravilan / nereglementat	5 292	100%	-	-
Lm - zona de locuit din care :	-	-	3 584	68%
zona construibila	-	-	1 254	35%
amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme	-	-	1 076	30%
spatii verzi	-	-	1 254	35%
CR/CP - circulatii propuse din care :	-	-	1 708	32%
circulatie rutiera	-	-	1 256	74%
acirculatie pietonala	-	-	303	18%
spatii verzi	-	-	149	8%
TOTAL SUPRAFATA	5 292	100%	5 292	100%



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

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

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

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan **5 292 mp**, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de **3 889mp**, iar zonele verzi sun **1 403 mp**.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

CUTexistent = 0,00

POTpropus = 35,00 %

CUTpropus = 1,05

Regimul de inaltime:

(S/D) P – (S/D) P+1E+M

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa , pe partea nordica a terenului studiat, de unde vor fi alimentate si parcelele propuse prin PUZ-ul prezentat. Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse, si bransarea cladirilor propuse la retea de apa potabila stradala a municipiului.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare, la o distanta de aproximativa de 92 m . Se propune extinderea retelei de calanizare pana la parcelele propuse si racordarea constructiile viitoare la retea propusa

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV) si se afla pe strada existenta pe partea nordica a terenului studiat. Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea propus extinsa

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata nu exista retele de gaze naturale. Nu se propune extinderea retelei de gaze naturale existente pe str. Magnoliei. Incalzirea constructiilor propuse se vor rezolva prin centrale electrice sau prin instalarea centrale pe combustibil solid.

Telefonie

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

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 impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului

Dupa executarea lucrarilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistica și urbană Prevenirea producerii riscurilor naturale



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

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

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.
- 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 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 disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizare circulatie
- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.

Circulația terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica
- terenuri destinata cailor de circulatie – proprietate privata

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Nu este necesara circulatia terenurilor.

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibila fara a conditiona trecerii in proprietate publica de interes local a terenului necesar acestor lucrari.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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 si drum extravilan in categoria de folosinta curti-constructii intravilan si strada de acces intravilan.

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

4.1 Circulații

Nu exista circulații publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulațiile carosabile si pietonale din interiorul zonei studiate vor ramane in proprietate privata.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

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



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

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

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

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



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

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

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

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

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

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

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

5. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Luoras Violeta**

PRIMARIA SATU MARE
GIS
PRIMARIA SATU MARE



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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL –

Lotizare În Vederea Construirii De Locuințe Unifamiliale, Modernizare Drum Existent Și Introducere În Intravilan, Mun. Satu Mare, Zona Strazii Magnoliei, F.N., Nr. Cad. 167062 și 166557, 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 elaborarii

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

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

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

- Constituția României
- Codul Civil



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

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

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

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

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



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

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

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

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 –

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

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

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

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

Terenuri libere în intravilan

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



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

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

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

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 $K_s = 0,20$ 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 antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Pe fiecare lot destinat locuirii (7 loturi) a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform plansei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1 :

Lot = 543 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 190,00\text{mp}$$

- clădire de locuit– cu regim maxim de înălțime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- h_{max} streașina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existentă) – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusă) – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecinii) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere și scurgerea apelor
- retragerea față de limită de proprietate din sud– min. 4,00 m



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

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

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

- accesul auto la parcela se va realiza din strada existenta, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2 :

Lot = 468 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 164,00\text{mp}$$

- cladire de locuit- cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limit de proprietate din nord – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud — conform plansei U02-Reglementari Urbansitice-Zonificare 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 3 :

Lot = 468 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 164,00\text{mp}$$

- cladire de locuit- cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limit de proprietate din sud – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord — conform plansei U02-Reglementari Urbansitice-Zonificare 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 = 468 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 164,00\text{mp}$$

- cladire de locuit- cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m



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

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

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

- retragerea fata de limit de proprietate din nord – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud — conform plansei U02-Reglementari Urbansitice-Zonificare cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 468 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 164,00\text{mp}$$

- cladire de locuit– cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limit de proprietate din sud – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord — conform plansei U02-Reglementari Urbansitice-Zonificare cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 478 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 167,00\text{mp}$$

- cladire de locuit– cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limit de proprietate din nord – min. 4,00 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



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

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

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

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7:

Lot = 691 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 167,00\text{mp}$$

- cladire de locuit – cu regim maxim de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E+M
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate vest – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini) – min. 0,60 m
- retragerea fata de celelalte limia 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 din spate) – min. 4,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8:

Lot = 1 708 mp - zona destinata cailor de circulatii – drum privat

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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



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

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

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

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

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți **POT=35,00 %**
CUT=1,05

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 drumul existent. Lotul 1 cu front la drumul existent avea accesul pietonal si carosabil de pe aceasta. Celelalte 6 parcele vor avea accesul pietonal si carosabil de pe strada noua propusa (Lot 8).

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 35 % din suprafata parcelei. Imprejmuirile 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 imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- drum extravilan nemodernizat



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

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

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

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe (S/D) P / (S/D) P+1+M cu sau fără servicii (funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: birouri, coafura, frizerie, florarie etc)
- lucrări tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe (S/D) P / (S/D) P+1 cu sau fără servicii (funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: birouri, coafura, frizerie, florarie etc)
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan si drum de acces. In momentul actual terenul este neconstruit si necultivat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 5 292 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil in "curti-construcții" si drum de acces (strada de acces).

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

P.O.T. propus

max. 35,00 %

C.U.T. propus

max. 1,05

Regim de inaltime:

(S/D) P / (S/D) P+1E+M



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

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

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

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

GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS
PRIMARIA SATU MARE
GIS
PRIMARIA SATU MARE