



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

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

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

Proiect nr. 219/2021

Plan urbanistic zonal

**LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**În mun. Satu Mare, zona străzii Dara
nr. cad. 180579, județul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

URBAN ATTILA ZSOLT SI URBAN ERIKA



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

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

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

Plan urbanistic zonal
LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE
în mun. Satu Mare, zona străzii Dara
nr. cad. 180579
județul Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MARTIE 2022



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

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

tel. 0361.806.608, 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

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

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

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

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.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.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

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

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelilor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelilor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

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

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, 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 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 in localitate	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
U04. Ilustrare urbanistica	%
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



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

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

tel. 0361.806.608, 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 în Vederea Construirii De Locuințe Individuale, în Mun. Satu Mare, Zona Străzii Dara, Nr. Cad. 180579, Județul Satu Mare

Beneficiari : *URBAN ATTILA ZSOLT SI URBAN ERIKA*

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

Data elaborării : *MARTIE 2022*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Lotizare în Vederea Construirii De Locuințe Individuale, în Mun. Satu Mare, Zona Străzii Dara, Nr. Cad. 180579, Județul Satu Mare,,. Zona studiată se află în partea de nord-vestică a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul este poziționat cu latura nord-estică paralelă cu strada Scheffler Janos și este proprietate privată.

Parcela este înscrisă în Extrasul de Carte Funciara nr. 180579 cu nr cad. 180579 – mun. Satu Mare, are o suprafață de 10 365 mp și este neîmprejmuită. Amplasamentul studiat este liber de construcții. Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ și lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare de servicii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

1.3.Surse documentare

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

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei



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

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

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

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Satu Mare, jud. Satu Mare respectiv în zona de nord-vest a intravilanului, având ca și vecinătăți :

- la nord – drum de acces- str. Scheffler Janos
- la est – curți construcții – proprietate privată
- la sud - teren privat + drum public
- la vest - teren agricol extravilan

Terenul studiat cu suprafața de 10 365 mp și se află în proprietatea beneficiarilor. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de locuit cu regim redus de înălțime.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire. Terenul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții și este neîmprejmuit. Accesul se va face din strada Prin Scheffler Janos.

- 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, județul Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă pe partea nord-estică a terenului studiat. În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.

2.3.Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul mun. Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), și planului de situație (Plansa U.01), planse anexate.

Caracteristici ale reliefului

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

Topografia

Terenul este plan, nu prezintă denivelări având o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul construcției se găsește în zona de hazard seismic "E" caracterizată prin $a_g = 0,15$ și $T_c = 0,7s$.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Județul Satu-Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}C$.

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

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

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

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

Geologia, seismicitatea

Amplasamentul studiat se află în partea centrală a Câmpiei Someșului, subunitate a câmpiei Panonice. Formațiunile geologice sunt reprezentate din depozite de terasă ale râului Someș de origine fluvio-lacustră cu o grosime cuprinsă între 100,00 ÷ 120,00 m, fiind alcătuite dintr-o alternanță de argile, nisipuri și pietrișuri.

În conformitate cu P100-2013, zona studiată prezintă pentru IMR 225 ani, $a_g=0,15$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec. Conform NP 112-2014, adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0,80 m.

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla în zona nord-estica a intravilanului mun. Satu Mare.

Terenul studiat are latura nord-estica paralela cu strada existenta.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință arabil intravilan, este neconstruit și liber de utilități.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este neconstruit și nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla într-o zonă destinată pentru locuințe.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Terenul este liber de construcții.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Amplasamentul studiat este un teren arabil intravilan, liber de construcții.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie
- Asigurarea cu spații verzi
Pe strada publică de acces existentă nu sunt suprafețe 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:
 - Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
 - Regimul economic al terenului este – arabil intravilan

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe strada Scheffler Janos există rețele de alimentare cu apă.

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

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

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

Canalizarea

Pe strada de acces exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate de joasa tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada exista retele de gaze naturale de joasa presiune.

Telefonie

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

•Principalele disfunctionalitati

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

- 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

2.7.Probleme de mediu

•Relatia cadrul natural – cadrul construit

Terenul propus a fi reglementat se afla intr-o zona de locuit.

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

Pe terenul studiat se trece o conducta de gaze naturale de medie presiune subterana. Trebuie asigurat o zona de protectie pana la constructiile noi propuse.

•Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de lotizare si împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – „**Plan urbanistic zonal - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE în mun. Satu Mare, zona străzii Dara, nr. cad. 180579, județul Satu Mare,**”

In apropierea zonei studiate a fost realizate lotizari pentru case (vezi HCL 46 / 2020).

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Satu Mare, jud. Satu Mare si este neconstruit. Terenul nu este reglementat din cauza lipsei PUG-ului mun. Satu Mare.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan neconstruit.

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Strada de acces – str. Scheffler Janos nu are profil finalizat, este un drum cu imbracamintea de piatra. Exista suficient loc intre proprietati private pentru modernizarea strazii in viitor, si strada nu va fi afectata prin investitia propusa prin prezenta documentatie.

Pentru asigurarea accesului carosabil la parcelele noi, este nevoie de realizarea unei fundături (o strada noua). Profilul nou stradal este prevazut cu latime totala de 10,00 m, din care partea carosabila va avea latimea de 7,00 m, partea pietonala de 1,50 m si spatiu verde de protectie cu o latime de 1,00 m si cu o latime de 0,50 m, cu o platforma carosabila pentru intoarcere. Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Cele 13 Loturi vor avea accese pietonale si carosabile de pe strada nou propusa.

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de strazile de acces cu minim 5,00 m si fata de vecinatati conform plansei U02 si Codului Civil.

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

Zona studiată este formata dintr-o singura parcela. Terenul studiat propus pentru lotizare apartine proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil intravilan. Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcției de locuințe, circulației si echipare tehnico-edilitara.

Suprafata parcelei este de 10 365 mp. Funcțiunea propusa este de locuire, si drum de acces. Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este arabil intravilan

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse a unor spatii verzi plantate amenajate.

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

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUSA A FIREGLEMENTATA	10 365	100%	10 365	100%
Lm - zona de locuit - din care :	-	-	8 222	79,32%
zona construibila max.	-	-	2 878	35 %
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	2 466	30 %
spatii verzi	-	-	2 878	35 %
CC - zona destinata cailor de circulatie din care :	-	-	2 143	20,68%
cale de acces auto	-	-	1 627	76 %
cale de acces pietonal	-	-	278	13 %
spatii verzi	-	-	238	11 %
TOTAL SUPRAFATA	10 365	100%	10 365	100%

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

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

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

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)P – P+1E

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strada Scheffler Janos exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradală.

Canalizarea

In partea de nord-est a terenului studiat pe strada exista retea de canalizare, care se desfasoara dealungul strazii Scheffler Janos. Se propune extinderea retelei existente pana la loturile propuse si bransarea lor la rețeaua de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Scheffler Janos exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

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

Telefonie

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

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafetele de circulatie se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa in imediata vecinatate a platformelor si vor avea panta corespunzatoare pentru conducerea acestora catre sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate

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

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

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

Înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zona
- cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.

Circulația terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Se propune deschiderea unei noi artere cu o lățime de 10,00 m (Lot 14 cu S=2 143mp).

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări. Profilul stradal nou va rămâne în proprietate privată.

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

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

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

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

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

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

4.1 Circulatii

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

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZARII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

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



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

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

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

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. Iuliana Violeta**

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

Plan urbanistic zonal - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE în mun. Satu Mare, zona străzii Dara, nr. cad. 180579, 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 întărend 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 tot teritoriul 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 PUZ, 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 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 .

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.



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

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

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

1.3.Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

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

- 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 minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiată se afla într-o zona destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit. Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

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

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

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

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

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 din zona studiata este permisă pt toate construcțiile și amenajările prevazute in P.U.Z,cu respectarea conditiilor din lege.

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

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice”si prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3. Pe terenul studiat s-au propus 13 loturi in vederea construirii de locuinte individuale, si un lot cu destinatia de drum de acces.

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1 :

S = 602 mp din care :

$S_{contr\ max} = 210,70$ mp

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

- $h_{max}Streasină = 7,50$ m

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

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

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

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

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

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

Lot 2 :

S = 629 mp din care :

$S_{contr\ max} = 220,15\ mp$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{max\ Streasina} = 7,50\ m$
- $h_{max\ Coama} = 9,50\ m$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3 :

S = 630 mp din care :

$S_{contr\ max} = 220,50\ mp$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{max\ Streasina} = 7,50\ m$
- $h_{max\ Coama} = 9,50\ m$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4 :

S = 631 mp din care :

$S_{contr\ max} = 220,85\ mp$

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{max\ streasina} = 7,50\ m$
- $h_{max\ coama} = 9,50\ m$

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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5 :

S = 632 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 221,20 \text{ mp}$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{\text{maxStreasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{maxCoama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6 :

S = 633 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 221,55 \text{ mp}$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{\text{maxStreasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{maxCoama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7 :

S = 634 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 221,90 \text{ mp}$

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

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

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

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

- $h_{\max \text{Coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8 :

$S = 635 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 222,25 \text{ mp}$

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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)

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

Lot 9 :

$S = 636 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 222,60 \text{ mp}$

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

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

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)

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

Lot 10 :

$S = 637 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 222,95 \text{ mp}$

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

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

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

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

- $h_{\max \text{Streasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max \text{Coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 11 :

S = 638 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 223,30 \text{ mp}$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{\max \text{Streasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max \text{Coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 12 :

S = 639 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 223,65 \text{ mp}$

- constructie de locuit cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{\max \text{Streasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max \text{Coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-est si sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 13 :

S = 647 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 226,45 \text{ mp}$

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

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

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

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)+P – (S/D)P+1E
- $h_{\max \text{Streasină}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\max \text{Coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate nord-vest (latura terenului paralela cu vecini) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate sud-vest – cu respectarea Codului Civil (min 0,60m fara ferestre de vedere sau min. 2 m pentru vedere)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta si parcare se va face pe parcela proprie

Lotul 14 :

S = 2 143 mp - zona destinata cailor de circulatii, ramane in proprietate privata (cu posibilitate de a fi trecut in domeniul public in viitor).

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 R.G.U.

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.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)P – (S/D)P+1E

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



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

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

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura nord-estica paralela cu strada existenta.

Accese la parcele noi propuse vor realiza de pe strada nou propusa (Lot 14).

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 35 % din suprafata parcelei. Imprejurii intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejurii spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Lm – zona de locuinta cu regim redus de inaltime

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

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

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- zona de protectie conduta de gaze naturale medie presiune

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

•utilizări permise:

- Lm - locuințe (S/D)P – (S/D)P+1E
- 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.



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

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

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura nord-estica paralela cu Strada Scheffler Janos.

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

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

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)P – (S/D)P+1E

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras