



ARHabitat 2015 srl

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

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

Proiect nr. 214 / 2020

**P.U.Z.
ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,
JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
SC ESEDRA SRL**



ARHabitat 2015 srl

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

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

P.U.Z.
ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,
JUDEȚUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : apr. 2023



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
 - Denumirea lucrării.....
 - Beneficiar.....
 - Proiectantul general.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
 - Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
 - Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei.....
 - Date privind evoluția zonei.....
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
 - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
 - Poziția zonei față de intravilanul localității.....
 - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
 - Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
 - Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....



| | |
|-------------|---|
| 2.5. | Ocuparea terenurilor..... |
| • | Principalele caracteristici ale 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, în corelare cu zonele vecine..... |
| • | Asigurarea cu spații verzi..... |
| • | Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine..... |
| • | Principalele disfuncționalități..... |
| 2.6. | Echipare edilitară..... |
| • | Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)..... |
| • | Principalele disfuncționalități..... |
| 2.7. | Probleme de mediu..... |
| • | Relația cadrul natural – cadrul construit..... |
| • | Evidențierea riscurilor naturale și antropice..... |
| • | Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă..... |
| • | Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție..... |
| • | Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz..... |
| 2.8. | Opțiuni ale populației..... |
| 3. | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ |
| 3.1. | <u>Concluzii ale studiilor de fundamentare.....</u> |
| 3.2. | <u>Prevederi ale P.U.G.....</u> |
| 3.3. | <u>Valorificarea cadrului natural.....</u> |
| 3.4. | <u>Modernizarea circulației.....</u> |
| • | Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)..... |
| • | Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.)..... |
| • | Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.)..... |
| • | Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)..... |
| • | Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)..... |
| 3.5. | <u>Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....</u> |
| 3.6. | <u>Dezvoltarea echipării edilitare.....</u> |



- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
 - Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
 - Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
 - Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
 - Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
 - Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
 - Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....
- 3.7. Protectia mediului**.....
- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
 - Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
 - Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
 - Depozitarea controlată a deșeurilor.....
 - Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
 - Organizarea sistemelor de spații verzi.....
 - Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
 - Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
 - Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
 - Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....
- 3.8. Obiective de utilitate publica**.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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 imprejurimi.....

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 P.U.G. | - // - |
| U01. | Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1000 |
| U02. | Reglementari urbanistice. Zonificare | sc. 1 : 1000 |
| U03. | Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare | sc. 1 : 1000 |
| | Ilustrare urbanistica | |
| U04. | Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 1000 |
| Ed01. | Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 1000 |
| U03. | Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare | sc. 1 : 1000 |
| | Ilustrare urbanistica | |



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : *SC ESEDRA SRL*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *AUGUST 2021*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea realizarii unei zone predominant rezidentiale. Zona studiata se afla in zona nordica a intravilanului municipiului Satu Mare, judetul Satu Mare, in imediata vecinatate a zonei Cubic.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, se află în proprietatea beneficiarului si este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Suprafata propusa pentru reglementare face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat pentru zona Cubic si este compusa din 5 parcele cu urmatoarele numerele cadastrale 158173, 158174, 158175, 158176, 158180. Parcelele sunt inscrise in Extrase de C.F. cu nr. 158173, nr. 158174, nr. 158175, nr. 158176, si nr. 158180 cu o suprafata totala de 15 961 metri patrati.

Proiectul propune realizarea de parcele destinate amplasarii de locuinte individuale sau cuplate si locuinte colective cu functiuni complementare. Loturile propuse sunt in proprietate privata cu folosinta actuala teren neproductiv. Prin P.U.Z. se va stabili suprafata totala destinata construirii de locuinte cu regimul de inaltime P-P+1E, cu sau fara subsol / demisol, numarul parcelor ce se vor realiza, se va amenaja o zona destinata pentru locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2E+1E retras, circulatiile carosabile si pietonale, parcare, spatiile verzi.

La parcelare se vor respecta profilele stradale prevazute in PUZ-ul aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism cu nr. 780 / 23.10.2020, si Certificatul de Urbanism nou cunr. 255 / 06.04.2023, si Avizul de Oportunitate pentru elaborare P.U.Z. cu nr. 07 din 17.02.2023.*

1.3. Surse documentare

Zona amplasamentului este reglementata printr-un PUZ aprobat anterior cu HCL 91 / 2009, cu urmatoarele prevederi: POT_{max}=35,00%, CUT_{max}=1,20 pentru case insiruite si , POT_{max}=25,00%, CUT_{max}=1,25 pentru locuinte colective.

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



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.

STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea nordică a localității.

Terenul studiat are o suprafață totală de 15 961 mp, cu funcțiunea de zonă de locuit cu funcțiuni complementare și zonă verzi, zonă cubic, aprobată prin HCL 91 / 2009 și este neconstruit.

Vecinătăți : - la nord - str. Izvorului

- la vest – strazi de acces – strada B. Lautaru, str. Salciilor

- la sud – strada Salciilor propusă prelungită conf. HCL 91/30.04.2009

- la est - strada proiectată și aprobată conf. HCL 91/30.04.2009, proprietatea municipiului Satu Mare

Terenul studiat din prezenta documentație are o suprafață totală de 15 961 mp și se afla în proprietatea beneficiarului S.C. Esdra SRL.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla în intravilanul localității, în zona nordică a municipiului Satu Mare cu funcțiunea aprobată de zonă de locuit. Reglementările amplasamentului sunt cele stabilite în PUZ-ul anterior aprobat.

- 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 Izvorului, din strada Pescarusilor, din strada B. Lautaru, din strada Salciilor, și din strada Teilor.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, 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 intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Plansa A.01), Planului cu situația existentă (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

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

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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

Rețeaua hidrografică

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

Condiții geotehnice

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

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.

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 : - *terenuri bune*
- apa subterană : - *fără epuizmente*

clasificarea construcției

- după categoria de importanță : - *normală*
- vecinătăți : - *fără riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus



2.4.Circulația

Terenul studiat se afla într-o intersecție creată de a mai multe străzi din zona. Amplasamentul studiat se poate accesa din străzile : Izvorului (Doina), Teilor, Pescarusilor, B. Lautaru, Salcilor – din străzi existente, propuse pentru modernizare / prelungire prin HCL 91/2009. Între parcele studiate sunt prevăzute străzi publice nerealizate, cu profile aprobate anterior.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil intravilan, este liber de construcții și de rețele de utilități.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este liber de construcții și nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla într-o zonă destinată pentru locuințe.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu există construcții pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- 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 Izvorului sunt mici suprafețe verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

În zonă 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 funcției de locuire
- Regimul economic al terenului este - neproductiv
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

Pe străzile aflate în zonă există rețele de alimentare cu apă, și de hidranți.

Canalizarea

Pe străzile aflate în zonă există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe străzile aflate în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe străzile aflate în zonă există rețele de gaz.

Telefonie

Terenul studiat se afla în zonă de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.

- Principalele disfuncționalități



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

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

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zona nu există risc natural.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zona.

2.8.Optiuni ale populației

Opțiunile populației se citează 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – ***P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE***, și ține cont de următoarele:

Obiectul prezentei documentații îl constituie :

- Ridicări topografice întocmite de ing. Soponar Radu
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Terenul propus pentru lotizare face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009 pentru zona Cubic, cu destinație stabilită zona de locuit .

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan liber de construcții.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se parcelarea în vederea obținerii unor loturi destinate locuirii. Se dorește



elaborarea unui nou Plan urbanistic zonal pe suprafata studiata pentru modificarea propunerii de lotizare si a tipului de locuințe din planul urbanistic zonal anterior aprobat

3.4.Modernizarea circulației

Zona studiata a fost analizata si reglementata intr-o documentatie de urbanism anterior aprobata. In documentatia aprobata cu HCL 91 / 2009 a fost analizata si stabilita infrastructura rutiera, au fost prevazute noi profile stradale din care prelungirea strazii Izvorului deja a fost realizata. Profilele de strazi aprobate anterior cu suprafete inscise in CF nr. 158184 in mare parte nu sunt realizate. Prin aprobarea PUZ-ului prezentat si prin realizarea investitiei propuse se va determina infrastructura zonei. Rezolvarea drumurilor si acceselor se regaseste in plansa U03 - Reglementari Urbanistice – Propunere de Mobilare. In incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investitiei.

Calculul necesarului de parcare pentru locuinte conform cerintei din Avizul de Oportunitate nr. 07 / 17.02.2023.

La case unifamiliale (individuale sau cuplate) vor fi amenajate locuri de parcare pe parcela proprie.

Parcarile private pentru locuinte colective vor fi amenajate partial in subsolul cladirilor propuse, si se mai propun locuri de parcare la sol.

Zona de locuit propusa este o zona predominant rezidentiala si va fi dotata cu servicii aferente (zona institutii si servicii) conform HG 525 / 1996 actualizat Anexa 2 pct. 2.1.5.

La realizarea parcarilor propuse se va respecta HCL 350 / 23.12.2021 Satu Mare si HG 525 / 1996.

Astfel rezulta: 16 apartamente / bloc din care:

- 14 mai mici de 80 mp
- 2 mai mari de 80 mp

Necesar 25 locuri de parcare + 20% pentru vizitator = 30 de locuri

30 locuri de parcare X 5 constructii = 150 locuri de parcare necesare

163 locuri de parcare proiectate

din care aprox. 80 de locuri realizate subteran

Pentru zona destinata pentru dotari aferente / servicii au fost prevazute 20 de locuri de parcare. Necesarul minim conform HG 525 / 1996 Anexa nr. 5 art. 5.3.1 un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2 = max. 17 locuri de parcare.

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

Terenul studiat propus a fi reglementat are o suprafata totala de 15 961 mp, si are functiunea stabilita prin HCL 91 / 2009 de zona de locuit. Destinatia stabilita ramane neschimbata, dar se propune schimbarea procentului de ocupare de teren, si regimul de inaltime. Se propun mai multe tipuri de constructii: case unifamiliale : individuale sau cuplate si locuinte colective. Pe o suprafata delimitata se propune amenajarea a unei parcare private.Cladirile propuse vor putea sa aiba subsol sau demisol. Prin aprobarea PUZ-ului prezentat se va crea o zona predominant rezidentiala, cu functiuni complementare. Se propun constructii cu functiunea de locuit: - case unifamiliale : individuale sau cuplate, - locuinte colective (cu sau fara spatii libere la parter, chiar si partere evazate), precum si echiparea zonei cu retele tehnico - edilitare, parcare si circulatii carosabile si pietonale.



Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat
- zona nefinalizată din punct de vedere urbanistic –
- drumuri de acces nerealizate
- lipsa rețelelor tehnico- edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea acceselor rutiere și pietonale pentru construcții noi propuse
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitară

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- zona de locuit, cu funcțiuni complementare
- circulații rutiere, pietonale, parcaje publice
- lucrări tehnico-edilitare, amenajări de zone verzi

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea de zona de locuit, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”. Proiectantul prezintă o propunere de mobilare, ilustrare urbanistică, pentru zona studiată conform planșei U03.

Indici urbanistici propusi

Procentele de ocupare a terenului aprobate în PUZ anterior se modifică astfel:

- pentru locuințe individuale:

POT_{max} = 35% rămâne neschimbat,

- pentru locuințe colective

din POT_{max} = 25% se modifică în **POT_{max} = 40%**

Coefficientul de utilizare propus : CUT_{max} = 1,00 pentru case și 1,50 pentru locuințe colective

Regim de înălțime propus va fi : P – P+1E (cu sau fără subsol / demisol) pentru case individuale sau cuplate și S+P+2E+1E retras pentru locuințe colective.

Conform HG 525 / 1996 actualizat Anexa 2 pct. 2.1.5 pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) P.O.T. max. posibil = 40 %.

Conform HCL 350 /23.12.2021 Satu Mare pentru zona rezidențială suprafața zonei verzi este prevăzută a fi min. 2,5 mp / locuitor și teren de joacă 1,50 mp / locuitor. Trebuie asigurat depozit pentru biciclete, și platforme gospodărești pe cinci fracții.

Pe amplasament s-au propus:

16 apartamente X 3 persoane = 48 persoane X 5 construcții = 240 persoane

Suprafața minimă zone verzi = 240 persoane X 2,5 mp = 600 mp

Suprafața teren de joacă = 240 persoane X 1,5 mp = 360 mp

Total suprafața verde cu terenuri de joacă calculată este 960 mp. Prin Planșa U03 Propunere de mobilare sunt prevăzuți peste 3 500 mp spațiu verde pentru locuințe colective. Pentru locuințe unifamiliale este stabilit un procent de 40 % spații verzi și pentru zona destinată pentru dotări aferente / servicii min. 5 %.

**BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE**

| BILANȚ TERITORIAL | INTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | | INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘĂ | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF | SUPRAFATA (mp) | PROCENT DIN TOTAL SUPRAF |
| TEREN STUDIAT | 15 961 | 100 % | 15 961 | 100% |
| Teren arabil | 15 961 | 100% | - | - |
| Lm - zona predominant rezidențial (locuințe cu dotări aferente) din care: | - | - | 15 961 | 100% |
| Locuințe individuale / cuplate | - | - | 4 890 | 30,64% |
| zona constructibilă max. | - | - | 1 712 | 35 % |
| amenajări exterioare, parcuri, drumuri interioare | - | - | 1 223 | 25 % |
| spații verzi | - | - | 1 955 | 40 % |
| Locuințe colective | - | - | 10 008 | 62,70% |
| zona constructibilă max. | - | - | 4 003 | 40 % |
| amenajări exterioare, parcuri, drumuri interioare | - | - | 7 005 | 50 % |
| spații verzi min. | - | - | 1 000 | 10 % |
| Dotări aferente a zonei de locuit / servicii | - | - | 1 063 | 6,66% |
| zona constructibilă max. | - | - | 425 | 40 % |
| amenajări exterioare, parcuri, drumuri interioare | - | - | 585 | 55 % |
| spații verzi min. | - | - | 53 | 5 % |
| TOTAL SUPRAFATA | 15 961 | 100 % | 15 961 | 100% |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitareAlimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse, și bransarea lor la rețeaua de apă propusă extinsă. Bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va realiza în urma unui *Aviz tehnic emis de APASERV S.A.*

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse, și bransarea lor la rețeaua de canalizare propusă extinsă.

Bransarea la rețeaua publică de canalizare se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV).

Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse, și bransarea lor la rețeaua de electricitate propusă extinsă.

În vederea realizării investiției dorite, în zona acceselor și spațiile publice se propune sistematizarea LES 0,4kV, iluminat public.

Documentația necesară pentru punerea în practică a acestei propuneri va fi întocmită în fazele următoare PUZ-ului, respectiv faza de proiectare în vederea obținerii autorizației de construire.

Bransarea la rețeaua publică de energie electrică se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune extinderea rețelei existente și bransarea clădirilor propuse la rețeaua propusă extinsă.

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*



Telefonie

Terenul studiat se afla în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi proiectate și realizate corespunzător (vor fi integral betonate / asfaltate / pavate...etc..).

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare.

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :



- realizarea unor accese auto pentru amplasamentul studiat
- realizarea unor zone plantate si amenajari de spatii publice

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului

Pe plansa Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica au fost evidentiata suprafetele rezervate, cu posibilitate de a fi trecute in domeniul public dupa terminarea amenajarii terenului reglementat.

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei

Pe lotul propus a fi reglementat au fost stabilite mai multe etape de realizare a investitiei.

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos si se acorda in fiecare etapa in parte.

| ETAPA | CATEGORIA DE COST | | | CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR |
|-------|---|-----|---|--|
| 1.0 | CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII | 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 |
| | | 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 |

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu e cazul.

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violet



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

P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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 în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, ale zonei ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

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

Regimul economic ramane se schimba, din categoria de folosinta teren arabil in curti-construcții.



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

Terenuri libere în intravilan

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

- *utilizări permise :*

- locuinte
- amenajari de spatii verzi
- amenajari exterioare : cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice, terenuri de joaca
- lucrari tehnico edilitare

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 100-2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,15$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru constructii), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Retragerea fata de limita de proprietate este min. 5,00m pentru constructii destinate locuinte colective. La case unifamiliale (individuale sau cuplate) se va stabili o retragere variabila fata de strada: de la min. 3,00m pana la 4,00 si fata de vecinatatii distanta minima stabilita conform regulile impuse de Codului Civil si conform plansei U02 – Reglementari Urbanistice-Zonificare.

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.

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

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

Autorizarea executării constructiilor și amenajarilor se face cu conditia încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zona.

In cadrul PUZ au fost stabiliți :

- pentru locuinte individuale **POTmax= 35%**



- pentru locuinte colective **POTmax=40%**
-

Coeficientul de utilizare propus : CUTmax= 1,00 pentru case si 1,50 pentru locuinte colective

Regim de inaltime propus va fi : P - P+1E (cu sau fara subsol / demisol) pentru case unifamiliale (individuale sau cuplate) si S+P+2E+1E retras pentru locuinte colective.

Conform HG 525 / 1996 actualizat Anexa 2 pct. 2.1.5 pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) P.O.T. max. posibil = 40 %.

Pe fiecare lot destinat locuirii a fost stabilita o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1 :

S = 312 mp din care :

S_{contr max} = 109 mp

- constructie cuplata / individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- h_{max}streasina = 6,50 m
- h_{max}coama = 8,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2 :

S = 281 mp din care :

S_{contr max} = 98,00 mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- h_{max}streasina = 6,50 m
- h_{max}coama = 8,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie



Lot 3 :

$S = 280$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 98,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{maxstreasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4 :

$S = 279$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 98,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{maxstreasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5 :

$S = 280$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 98,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{maxstreasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{maxcoama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m



- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

$S = 281$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 98,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7:

$S = 285$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 100,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8:

$S = 301$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 105,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale



- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 9:

$S = 330$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 116,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 10:

$S = 336$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 118,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 11:

$S = 341$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 119,00$ mp

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m



- $h_{\max\text{coama}} = 8,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 12:

$S = 360 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 126,00 \text{ mp}$

- constructie cuplata/individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\max\text{streasina}} = 6,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{coama}} = 8,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est – 0,00 m la case cuplate, si conform Codului Civil la case individuale
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest (latura terenului paralela cu strada) – 3,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 13:

$S = 1\,063 \text{ mp}$ din care :

$S_{\text{contr max}} = 425,00 \text{ mp}$

- constructie administrativa/spatii comerciale/dotari aferente a zonei de locuit – cu locuinta sau locuinta de servicii la etaj - cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\max\text{streasina}} = 8,50 \text{ m}$
- $h_{\max\text{coama}} = 10,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-est (latura terenului paralela cu strada) – 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada de acces) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord-vest (latura terenului paralela cu vecin posterioare) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-vest(latura terenului paralela cu vecin) – 1,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strada aprobata – propus realizata si parcarilor se vor face pe parcela proprie



Lot 14:

$S = 6\,407$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 2\,563$ mp

- locuinte colective (cu functiunea compatibila de servicii), cu regimul de inaltime (S)+P – (S)P+2E+1E retras
- $h_{\text{max}} = 14,00$ m
- retragerea perimetrala fata de limite de proprietati – min. 5,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strazi aprobate anterior – propuse pentru realizare si parcare se va face pe parcela proprie, - subteran in subsolul cladirii si suprateran pe incinta

Lot 15:

$S = 3\,601$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1\,440$ mp

- locuinte colective (cu functiunea compatibila de servicii), cu regimul de inaltime (S)+P – (S)P+2E+1E retras
- $h_{\text{max}} = 14,00$ m
- retragerea perimetrala fata de limite de proprietati – min. 5,00 m
- accesul auto se va realiza de pe strazi aprobate anterior – propuse pentru realizare si parcare se va face pe parcela proprie, - subteran in subsolul cladirii si suprateran pe incinta

Lot 16:

$S = 614$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 215$ mp

- constructie individuala, cu regimul de inaltime (S)+P-P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada propus prelungita) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (latura terenului paralela cu strada propus realizata si cu vecini lateral) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud conf. Codului Civil
- accesul auto se va realiza de pe strada propusa si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 17:

$S = 610$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 214$ mp

- constructie individuala, cu regimul de inaltime (S)+P- P+M-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 6,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 8,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud(latura terenului paralela cu strada propus prelungita) – min. 4,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (latura terenului paralela cu strada propus realizata si cu vecini lateral) – min. 1,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord conf. Codului Civil



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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile si pietonale la loturi noi propuse se vor realiza din strazi existente propus prelungite, si din strazi noi realizate conform HCL 91/2009 aprobat.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati stradale existente – propus prelungite, 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 imprejuriri

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Conform HCL 350 /23.12.2021 Satu Mare pentru zona rezidentiala (locuinte colective) suprafata zonei verzi este prevazuta a fi min. 2,5mp / locuitor si teren de joaca 1,50 mp / locuitor.

Pentru locuinte unifamiliale este stabilit un procent de 40 % pentru spatii verzi si pentru zona destinata pentru dotari aferente / servicii min. 5 din suprafata terenului.

La case se propune imprejurirea perimetrala a parcelor propuse.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in partea nordica a localitatii.

Terenul studiat are o suprafata totala de 15 961 mp, cu functiunea de Zona de locuit, spatii verzi si zona Cubic aprobata print HCL 91 / 2009, si este liber de constructii.

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente mentinute – aprobate prin PUZ anterior

- Lm – locuinte (individuale, locuinte colective)
- CR – circulațiile rutiere / pietonale
- TE – rețele tehnico-edilitare aferente

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren liber, neamenajat
- zonă nefinalizată urbanistic
- strazi nerealizate



Funcțiuni noi propuse

- Lm – zona de locuit: locuințe individuale sau cuplate (S) P – (S)P+1E și locuințe colective (S)+P – (S)P+2E+1E retras
- IS – zona destinată pentru dotări aferente / servicii / locuința de serviciu (S) P – (S)P+1E
- TE – rețele tehnico-edilitare majore
- CR – circulații auto

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, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in partea vestica a localitatii. Nu este cazul impartirii in unitati teritoriale de referinta.

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de alinieri conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta prevederile Codului Civil.

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