



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. 179 / 2022

**Plan urbanistic zonal
INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ȘI ZONA DE LOCUIT
ÎN ZONA STR. ODOREULUI,
NR CAD. 164848, MUNICIPIUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
S.C. ZWEIBAU S.R.L.**

**ARHabitat 2015 SRL**

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

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

Plan urbanistic zonal
INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ȘI ZONA DE LOCUIT
ÎN ZONĂ STR. ODOREULUI,
NR CAD. 164848, MUNICIPIUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : IANUARIE 2024



ARHabitat 2015 SRL

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

B O R D E R O U

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**.....



ARHabitat 2015 SRL

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

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

• 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, 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. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	
3.4. Modernizarea circulației.....	
• Organizarea circulației și a transportului 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 linie, 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. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	



ARHabitat 2015 SRL

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

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

3.7. Protecția mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legală a elaborării.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public....



ARHabitat 2015 SRL

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

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

- 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 imprejmuiuri.....**

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 zona	sc. -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.500
U03.	Mobilare propusa	sc. 1 : 1.500
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.500
E01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.500



ARHabitat 2015 SRL

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ȘI ZONA DE LOCUIT ÎN ZONA STR. ODOREULUI, NR CAD. 164848, MUNICIPIUL SATU MARE
Beneficiari : *S.C. ZWEIBAU S.R.L.*
Proiectantul general : *S.C. Arhabitat 2015 S.R.L.*
Data elaborării : *IANUARIE 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) ȘI ZONA DE LOCUIT ÎN ZONA STR. ODOREULUI, NR CAD. 164848, MUNICIPIUL SATU MARE ».

Terenul este proprietatea SC ZWEIBAU SRL si este inregistrat in C.F. Nr.: 164848 cu nr. cad. 164848 avand o suprafata de 39 966 mp din acte, se afla in intravilanul localitatii Satu Mare.

In prezent terenul este liber de constructii și se prezintă ca un teren împrejmuit neutilizat.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea reglementării ei urbanistice.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii colective precum și instituțiilor și serviciilor. Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unei zone mixte care va cuprinde locuințe colective (cu funcțiuni compatibile de servicii) precum și o zonă destinată instituțiilor și serviciilor. Construcțiile vor avea regim de înălțime diferențiat, de la P până la P+5E.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General propusă de municipiul Satu Mare.

1.3. Surse documentare

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

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.



ARHabitat 2015 SRL

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord – est a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- nord – strada Odoreu
- sud – pasarela Fabricii
- est – strada / pasarela Fabricii
- vest – teren privat / institutii servicii

Terenul studiat are suprafața de 39 966 mp și se afla în proprietatea beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicarea topografică vizată, zona studiată în prezenta documentație se afla în intravilan și în lipsei PUG -ului aprobat al mun. Satu Mare nu este reglementată.

Terenul studiat este compusă dintr-o singură parcelă, este neconstruit și împrejmuit. Accesul principal se face din strada Odoreu.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată se afla într-o zonă mixtă destinată pentru nod de circulații majore și Activități, dotări, zonă de agrement, și locuințe, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona nord-estică a localității.

- 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 Odoreului.

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

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 (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.



ARHabitat 2015 SRL

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

Geomorfologie

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

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

Topografia

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

Clima

Judetul Satu Mare beneficiaza de o clima temperata continentală moderată. Perioadele de iarna, datorita asezarii nordice, sunt mai lungi si mai reci la partea sud- sud vestica, valoarea termica medie a anotimpului rece fiind mai scazuta (-1,7°C) decat valorile inregistrate in celelalte orase din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, avand la baza urmatoarele valori termice: primavara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferica este destul de ridicata. Regimul vanturilor se caracterizeaza prin predominanta curentilor din sectorul nord-vestic, care aduc precipitatiile primavara si vara. Sub aspect climatic acesta se incadreaza in zona presiunii de referinta a vantului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) si in zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orasului Satu Mare este amplasat pe lunca Someşului, ocupand ambele laturi ale râului, mai ingusta in zona orasului si mai intinsa in amonte si aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 – 6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

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

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.



ARHabitat 2015 SRL

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

În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ 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 : | - <i>terenuri bune</i> |
| -apa subterană : | - <i>epuizmente normale</i> |
| -clasificarea construcției
după categoria de | |

2.4.Circulația

Amplasamentul se află în zona nord-estică a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are acces din strada Odoreului.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință ” ALTELE”, este neconstruit, și liber de utilități.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este liber și nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat nu se află nici o construcție.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie

- Asigurarea cu spații verzi.

Pe amplasament studiat nu există spații verzi amenajate.

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

În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Regimul economic al terenului este – teren neutilizat
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețeaua de apă potabilă, care se desfășoară pe str. Odoreului.

Canalizarea

Pe strada de acces există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaz.



ARHabitat 2015 SRL

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

Telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati

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

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren neutilizat / neamenajat

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

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

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii terenului solicita stabilirea funcțiunii urbanistice în zona mixta IS și Lm.

Primăria municipiului Satu Mare ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Satu Mare ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -

Plan Urbanistic Zonal - Instituții și Servicii (IS) și Zona De Locuit În Zona Str. Odoreului, Nr Cad. 164848, Municipiul Satu Mare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Zona studiată este un teren intravilan neconstruit și este nereglementat. Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii și a zonei de IS.



ARHabitat 2015 SRL

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

Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren neproductiv, neconstruit.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unei zone mixte care va cuprinde locuințe colective (cu funcțiuni compatibile de servicii) precum și o zonă destinată instituțiilor și serviciilor. Construcțiile vor avea regim de înălțime diferențiat, de la P până la P+5E.

3.4.Modernizarea circulației

Terenul studiat are acces existent de pe strada Odoreu. Prin propunerea prezentată se vor amenaja în total cinci accese noi, din care patru de pe calea Odoreului și una din strada Fabricii.

Pentru racordarea acceselor în incintă se vor respecta normele în vigoare și va respecta gabaritele mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de marfă. Latimea minima carosabila va fi stabilit la 3,00m pe un sens.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U03 - Reglementări Urbanistice – concept propus. În incintă parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investiției.

Număr de apartamente propuse = 364 apartamente, din care 156 apartamente cu suprafața utilă sub 40mp și 208 apartamente cu suprafața utilă între 40,00mp și 80,00mp.

Calcul parcare:

208 ap X 1,5 loc = 312 locuri,

156 ap. X 1 loc = 156, în total 468 și + 20% pentru vizitator (94 locuri)

Rezultă un necesar de 562 locuri de parcare pentru locuințe.

Pentru IS spațiu comercial amplasat în clădire de locuit S=400 mp X 2 corp nr. parcare necesare conf. HCL 350/2021 = 400mp / 50mp X 2 corp= 16 locuri.

Total necesar de parcare este 578 locuri, și este sigurat prin propunerea desenată 586 de locuri de parcare.

Număr persoane conform Legii Locuinței = Total persoane= 630 persoane.

Suprafața pentru zone verzi și pentru loc de joacă copii se calculează conform HCL 350/2021: 630 pers. x 1,5 mp = 945 mp loc de joacă, 630 pers. x 2,5 mp = 1 575 mp zone verzi, propunerea depășește cu mult necesarul din HCL. Pentru IS se amenajează spațiu verde în procent 5% cu rol decorativ.

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

Zona studiată este un teren liber, compusă dintr-o singură parcelă cu categoria de folosință „alte” și are o suprafață totală de 39 966 mp și este proprietate privată.

Funcțiunea propusă este de locuire, instituții și servicii.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este teren neutilizat și din cauza lipsei PUG aprobat terenul studiat este nereglementat.
- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire și pentru servicii
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zonă
- Lipsa echipării tehnice – edilitare (apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

**ARHabitat 2015 SRL**

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate
- Amenajarea unui teren nefolosit, neamenajat

Reglementari:

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

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de str. Odoreului cu 11,50 m si fata de celelalte limite de proprietate de min. 5 m.

Bilant teritorial:

● BILANT TERITORIAL PROPUȘ:				
BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT	39 966	100 %	39 966	100 %
Teren neproductiv	39 966	100%	-	-
Lm - zona de locuit	-	-	30 006	75 %
zona construibila	-	-	7 502	25 %
amenajari exterioare	-	-	14 764	49 %
spatii verzi	-	-	7 740	26 %
IS - institutii servicii	-	-	9 960	25 %
zona construibila	-	-	4 980	50 %
amenajari exterioare	-	-	4 482	45 %
spatii verzi min.	-	-	498	5 %
TOTAL SUPRAFATA	39 966	100%	39 966	100%

Indici urbanistici:

Pentru zona rezidentiala: POTpropus = 25,00%
CUTpropus = 1,50
Regim de inaltime maxim (S/D)P – (S/D) P+5E

Pentru Institutii si servicii: POTpropus = 50%
CUTpropus = 1,00
Regim de inaltime P- P inalt – P+1 Hmax=25m

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentarea cu apa**

Pe strada Odobescu exista retele de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la amplasament, si bransarea cladirilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.



ARHabitat 2015 SRL

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

Canalizarea

În zona studiată există rețele de canalizare. Se propune extinderea rețelei de canalizare până la amplasament și racordarea construcțiilor propuse la rețeaua propusă extinsă.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (LES 0,4 KV), care se desfășoară de-a lungul străzii Odoreu.

Se propune extinderea rețelei de electricitate și racordarea construcțiilor propuse la rețeaua extinsă.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețea de gaz. Se propune extinderea rețelei până la amplasament și bransarea construcțiilor noi propuse la rețeaua propusă extinsă.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoieră a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată. Se vor amenaja Puncte Gospodărești cu 5 fracții pe partea sudică a terenului de amplasament.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona propusă amenajată 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.



ARHabitat 2015 SRL

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

- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.
- amenajarea unei zone neutilizata

Circulația terenurilor

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

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

Circulația terenurilor

Nu este cazul . Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si / sau juridice.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren neproductiv in categoria de folosinta curti-constructii / arabil intravilan.

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

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.

**ARHabitat 2015 SRL**

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

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

**ARHabitat 2015 SRL**

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

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

		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.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.

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

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

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



ARHabitat 2015 SRL

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL –

**Instituții și Servicii (Is) și Zona De Locuit În Zona Str. Odoreului, Nr Cad. 164848,
Municipiul 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 întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al



ARHabitat 2015 SRL

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

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, si altele conf. normelor / legi in vigoare.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, si Instituii si servicii.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan, ramane neschimbata.

Regimul economic se schimba din teren neutilizat in categoria de folosinta curti-constructii.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Retragerea este variabila de la 5,00m pana la 11,50m, fata de limite de proprietate.

Accesul auto si pietonal se va realiza din strazile existente in zona.

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranța. In cazuri justificate tehnic, în 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”.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

In cadrul PUZ au fost stabiliți

Indici urbanistici:

Pentru zona rezidentiala: POTpropus = 25,00%

CUTpropus = 1,50

Regim de inaltime maxim (S/D)P – (S/D) P+5E

Pentru Instituti si servicii: POTpropus = 50%

CUTpropus = 1,00

Regim de inaltime P- P inalt – P+1 Hmax=25m

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.



ARHabitat 2015 SRL

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

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto si pietonal se va realiza din strazile existente in zona – calea Odoreului si strada Fabricii, prin cinci accese noi realizate.

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 conform HCL 350 / 2021 Satu Mare. Imprejuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren neproductiv

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe colective P - P+5E
- IS – institutii si servicii P - P+1E
- drum de acces, circulatii interioare
- lucrari tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe colective P - P+5E
- IS – institutii si servicii P - P+1E
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare



ARHabitat 2015 SRL

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

• utilizări interzise :

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Terenul studiat este destinat pentru locuinte colective, pentru institutii.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

Amplasamentul studiat apartin proprietar privat cu folosinta actuala teren neutilizat. In momentul actual terenul este neutilizat.

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

Indicii urbanistici propusi :

Pentru zona rezidentiala: POT_{propus} = 25,00%
CUT_{propus} = 1,50
Regim de inaltime maxim (S/D)P – (S/D) P+5E

Pentru Institutii si servicii: POT_{propus} = 50%
CUT_{propus} = 1,00
Regim de inaltime P- P inalt – P+1 H_{max}=25m

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