



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satutare@arhidinamic.ro](mailto:satutare@arhidinamic.ro)

Proiect nr. 348/ 2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL  
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,  
ZONA STRADA CAREIULUI,  
JUDEȚUL SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIARI:  
S.C. IMOBILIARE FORTE CONSTRUCT S.R.L. ȘI  
S.C. HALMI BUILDING 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](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Plan urbanistic zonal  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL  
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,  
ZONA STRADA CAREIULUI,  
JUDEȚUL SATU MARE

**LISTA DE SEMNATURI**

- **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : MAI 2024



## 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.....
  - 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.....	
<b>2.6. Echipare edilitară.....</b>	
• 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.....	
<b>2.7. Probleme de mediu.....</b>	
• 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.....	
<b>2.8. Opțiuni ale populației.....</b>	
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	
<b>3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....</b>	
<b>3.2. Prevederi ale P.U.G.....</b>	
<b>3.3. Valorificarea cadrului natural.....</b>	
<b>3.4. Modernizarea circulației.....</b>	
• 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 mărfuri 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).....	
<b>3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....</b>	
<b>3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....</b>	
• 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: 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. Protecția mediului.**.....
- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
  - Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
  - Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
  - Depozitarea controlată a deșeurilor.....
  - Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
  - Organizarea sistemelor de spații verzi.....
  - Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
  - Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
  - Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
  - Eliminarea 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 localitate	sc. 1 : -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U04.	Propietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



## VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA STRADA CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : *S.C. IMOBILIARE FORTE CONSTRUCT S.R.L. ȘI S.C. HALMI BUILDING S.R.L.*

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

Data elaborării : *MAI 2024*

#### 1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unui ansamblu rezidențial, respectiv locuinte colective, cu sau fara funcțiuni complementare la parter, pentru tronsoanele de la frontul stradal.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea beneficiarilor, doua persoane juridice: S.C. IMOBILIARE FORTE CONSTRUCT S.R.L. și S.C. HALMI BUILDING S.R.L. si este liber de construcții.

Suprafața totală studiată este de 8 002 mp, fiind compusă din 2 parcele înscrise în

-C.F. NR. / NR. CAD. 180569 cu suprafața de 7416 mp intravilan;

- C.F. NR. / NR. CAD. 180570 cu suprafata de 586 mp intravilan.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în zona Drumul Careiului, cu acces din strada Stefan Stetiu nemodernizata.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea construirii unor cladiri cu destinatie propusa de locuinta colectiva, cu un regim maxim de inaltime (S/D)P+2+1R.

Terenul se afla intr-o zona mixta: zona de locuit si servicii.

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr.248 din 20.03.2024 pentru elaborare S.O. si P.U.Z. .*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata funcțiunii de locuit, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

#### 1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Soponar Radu si avizata de catre ANCPI.

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,



Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și completata prin Legea nr. 289/2006.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona sudică a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – teren privat, zona de locuit

- la est – str. Stefan Stetiu

- la sud - terenuri private, institutii și servicii

- la vest - terenuri private, institutii și servicii și arabil extravilan cu documentație PUZ în curs de avizare, cu destinație propusă – ansamblu rezidențial / zona de locuit

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață totală de 8 002 mp și se află în proprietatea a beneficiarilor.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona sudică a localității, într-o zonă mixtă de Lm/IS. Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit și parțial împrejmuit. Accesul se face de pe strada Stefan Stetiu.

Suprafața studiată a fost reglementată prin HCL 6 din 25.01.2018 ca și zonă de servicii și activități complementare.

- 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

Terenul studiat se află în municipiul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona sudică a intravilanului Municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Stefan Stetiu. În zona studiată 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 mun. Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Plansa A.01), Planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.





### 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 prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

### Clima

Municipiul 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°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

### Reteaua hidrografica

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

### Condiții 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 panonienene 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 STAS6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.



În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficienților  $K_s = 0,12$  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 VII<sub>2</sub>.

Conform normativului privind principiile, exigențele 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	

importantă :	- <i>normală</i>
-vecinătăți :	- <i>fără riscuri</i>

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

## **2.4.Circulația**

Amplasamentul se află în municipiul Satu Mare, pe strada Ștefan Ștețiu, f.n.

Amplasamentul studiat are acces pe partea estică de pe strada nemodernizată.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosință teren arabil și este neconstruit.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este un teren arabil neconstruit.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu e cazul.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de construcții.

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

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

- Asigurarea cu spații verzi

În zona studiată nu există spații verzi amenajate.

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuințe cu sau fără funcții complementare.

## **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

In zona exista retele de alimentare cu apa.

### Canalizarea

In zona exista retele de canalizare.

### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se afla la estul amplasamentului studiat.

### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaz.

### Telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati
- Functiunea de servicii aprobata
- Lipsa utilitati

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit  
Terenul este liber de constructii.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz  
Nu e cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este in concordanta cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului sa beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocupare a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant.

In baza acestor argument, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE** si tine cont de urmatoarele:

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



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.**

Nu sunt. Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

Amplasamentul studiat este reglementat prin HCL 6 din 25.01.2018 ca si zona de servicii si activitati complementare.

### **3.3.Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată este compusa din doua parcele cu categorie de folosinta arabil si sunt libere de constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de locuinte cu functiuni complementare de servicii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

### **3.4.Modernizarea circulației**

Amplasamentul se afla pe strada Stefan Stetiu nemodernizata.

Accesul pietonal si rutier la amplasament se va face de pe Stefan Stetiu printr-un acces nou propus.

Strada de acces este nemodernizata, cu un profil stradal aprobat anterior prin documentatii de urbanism (HCL 287 / 2019 si HCL 75 / 2003). Prin documentatia de urbanism anterior aprobat prin HCL 6 din 25.01.2018 a fost delimitate doua suprafete pentru modernizarea strazii Stefan Stetiu in doua etape. Pentru latirea profilului strazii la dimensiunea stabilita de 10,35 m in etapa I a fost donat parcela cu nr. cad. 180571. Pentru reabilitarea / modernizarea finala a strazii, respectiv latirea profilului pana la 20,60 m este rezervat o suprafata de 586 mp inscrisa in CF nr. cad. 180570.

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarei constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

Rezolvarea drumurilor si acceselor se regaseste in plansa U03 - Reglementari Urbanistice

- Propunere de mobilar. In incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investitiei.

Necesarul de parcare se va calcula conform HCL 350/ 2021 Satu Mare.

Numar de apartamente propuse = 68ap, dintre care un numar de 4 ap vor avea suprafata sub 40,00mp si 64 ap cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Calcul parcare: 64 ap x 1,5 loc = 96 locuri

4 ap x 1,0 loc = 4locuri

+ 20% pentru vizitatori ( 20 locuri ) total 120 locuri de parcare.

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

Zona studiată este un teren neconstruit, cu categoria de folosință teren arabil.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren reglementat – zona servicii și activități complementare
- lipsa rețele de utilități

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- modernizare strada de acces

**Prescripții specifice de construibilitate****Utilizări permise**

- zona de locuit cu funcțiuni compatibile de servicii
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- 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 (retragere pentru construire), funcțiunea de locuit cu funcțiuni complementare, P.O.T.=20,00 %, C.U.T.=1,00 conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

A fost stabilit o retragere de min. 5,00 m pe latura nordică și sudică, și min. 12,00 m pe latura vestică. La frontul stradal se stabilește o retragere de min. 5 m față de limita de proprietate estică a parcelei cu nr. cad. 180569 (Lot 1), conform planșei U02-Reglementări urbanistice – Zonificare.

Număr de apartamente propuse = 68ap, dintre care un număr de 4 ap vor avea suprafața sub 40,00mp și 64 ap cu suprafața utilă între 40,00mp și 80,00mp.

Număr persoane conform Legii Locuinței = Total persoane=160 pers.

Suprafața pentru zone verzi și pentru loc de joacă copii se calculează conform HCL 350/2021: 160 x 1,5 mp = 240 mp loc de joacă, și 160 x 2,5 mp = 400 mp zone verzi.

Se prevede un Punct Gospodăresc cu 5 fracții.

**Indici urbanistici:**

Stabilirea indicatorilor urbanistici au ținut seama de Legea Urbanismului și HCL 350/2021, în sensul că suprafața studiată este o zonă destinată pentru locuințe colective.

**POT<sub>propus</sub> = 20,00 %**

**CUT<sub>propus</sub> = 1,00**

**Regimul de înălțime propus:**

**max. (S/D)P+2+1R**

**H<sub>max</sub>.(peste cota terenului)**

**15,00 m**

**BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROPUS intravilan	
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN ARABIL INTRAVILAN</b>	<b>8 002</b>	<b>100 %</b>	<b>8 002</b>	<b>100 %</b>
<b>Lm - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :</b>	-	-	<b>7 416</b>	<b>92,68 %</b>
zona constructibilă max.	-	-	1 483	20,00 %
amenajări exterioare, circulații, parcuri	-	-	5 191	70,00 %
spații verzi min.	-	-	742	10,00 %
<b>Suprafața rezervată pentru modernizarea străzii</b>	-	-	<b>586</b>	<b>7,32 %</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.</b>	<b>8 002</b>	<b>100 %</b>	<b>8 002</b>	<b>100 %</b>



### **3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentarea cu apa**

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune bransarea construcțiilor propuse la rețeaua de apă potabilă strădală a municipiului.

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

#### **Canalizarea**

În zona există rețele de canalizare. Se propune bransarea construcțiilor propuse la rețeaua de canalizare strădală a municipiului.

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), care se află la estul amplasamentului studiat. Se propune bransarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă în zona.

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 bransarea construcțiilor propuse la rețeaua existentă de gaz.

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

#### **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 integral betonate.

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 catre sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Deseurile menajere vor fi colectate în 5 fracții separate. Conform Standardului SR – 13400/2016 cantitatea de deseuri asimilabile celor menajere se calculează astfel:

Numari persoane conform Legii Locuintei = Total persoane = 160 pers.

$160 \text{ pers.} \times 1.35 \text{ kg/pers/zi} \times 7 \text{ zile} = 1\,512 \text{ kg}$

Se propun 5 containere de 1100L (450kg), deci cu o capacitate totală de 2 250 kg. Rezultă astfel că într-o săptămână pubelele vor fi umplute 67,20 % din capacitatea lor, sau altfel spus din punct de vedere a capacității ca deseurile se poate ridica odată de 10 zile.

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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 din domeniul public al statului
- terenuri proprietate privată - suprafața rezervată pentru modernizarea străzii existente în etapa II – Lot 2 – nr. cad. 180570
-

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

**4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

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.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

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

**Costuri suportate de investitori**

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categorii de costuri si etapizarea realizarii investitiei					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
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	-



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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

**Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Nu sunt.

**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 Violeta



## **VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.** **PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,** **ZONA DRUMUL CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Rolul R.L.U.**

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

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

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

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 considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completări ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

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

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

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 (vezi art. 2 din R.G.U.).



### Autorizarea executării construcțiilor

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

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

## **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 nu se schimbă, ramane teren arabil.

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

#### *Terenuri libere în intravilan*

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

- *utilizări permise :*

- locuințe, locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
- lucrări 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 100-92 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.

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

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

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe strada Ștefan Ștețiu.



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

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

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 avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

#### 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.

**POTpropus = 20,00 %**  
**Regimul de înălțime propus:**  
**Hmax.(peste cota terenului)**

**CUTpropus =1,00**  
**max. P + 2E+1R**  
**15,00 m**

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, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

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

Circulația în zona studiată se realizează din strada Ștefan Ștețiu, printr-un acces nou propus.

#### **2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Se va executa racordarea la rețelele de utilități stradale existente, în condițiile legislației în vigoare.

#### **2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

#### **2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.



Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spații verzi într-un procent de minim 10,00% din suprafața parcelei.

Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime, însă se poate opta și pentru varianta de a nu împrejmuia proprietățile.

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

#### **A. FUNCȚIUNI**

##### **Funcțiuni existente menținute**

-Nu sunt

##### **Funcțiuni noi propuse - pentru zona studiată**

- Lm – zona de locuit, locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii
- CR,CP - circulații rutiere, pietonale, parcaje private
- Ed,PG --lucrări tehnico-edilitare
- SP - amenajări de zone verzi

#### **B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**

- nu sunt

#### **C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

- *utilizări permise :*
  - locuințe, locuințe colective cu regim max. de înălțime P+2E+1R
    - cu sau fara funcțiuni complementare la parter,
    - pentru tronsoanele de la frontul stradal
  - circulații rutiere, parcaje private, garaje
  - zone verzi plantate
  - lucrări tehnico-edilitare
- *utilizări interzise :*
  - clădiri cu mai mult de P+2E+1R
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau generator de riscuri
  - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici pentru locuințele individuale pe lot propriu
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta regulile înscrise în R.L.U. cap. II pct. 4 - Autorizarea executării construcțiilor.



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

#### **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, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

#### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura estica paralela la strada existenta Stefan Stetiu.

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

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si 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**