



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. 305/ 2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL DE LOCUIT STRADA DIANA NR. 7,
MUNICIPIUL SATU MARE,
JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
S.C. GREEN AMBIENT HOME 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
PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL DE LOCUIT STRADA DIANA NR. 7,
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 : MAI 2023



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 desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a 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.....	
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.....	



- 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 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 : 500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
U04.	Propietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUIT STRADA DIANA NR. 7, MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : *S.C. GREEN AMBIENT HOME S.R.L.*

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

Data elaborării : *MAI 2023*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de locuire.

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea societatii comerciale GREEN AMBIENT HOME SRL. Suprafata totala studiata este 610 mp, si este inregistrata in C.F. nr. 188331 avand nr. cadastral 188331. Amplasamentul studiat se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Diana nr. 7, si este liber de constructii.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea construirii unei cladiri cu destinatie propusa de locuinta colectiva cu functiuni complementare de servicii, partial la parter, cu un regim maxim de inaltime (S/P) P+2. Terenul se afla intr-o zona de locuit (locuinte individuale P-P+1+M si colective P+4) cu servicii complementare compatibile locuirii.

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. 37 din 30.01.2023 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 ING. topograf. Miron Dumitru si avizata de catre ANCP.

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

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



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 nord-vestică a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – curți construcții / locuință – proprietate privată
- la est – curți construcții / locuință – proprietate privată
- la sud – strada Diana – proprietate publică
- la vest – strada Gavril Lazar – proprietate publică

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 610 mp și se află în proprietatea a beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona nord-vestică a intravilanului localității, într- o zonă mixtă de Lm/IS/Ui. Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit și imprevizibil. Accesul se face de pe strada Gavril Lazar.

- 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 intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona nord-vestică a intravilanului Municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Gavril Lazar. 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 intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (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 parase fiind evidente.

Campia Someșului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) 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 = $1,7^{\circ}\text{C}$. 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 $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografică

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

Condiții geotehnice

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

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasă
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasă
-1.8 - -2.90 m	argila vanată
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenușie
-4.70 - 6.00 m	argila vanată plastic vartoasă

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m și s-a stabilizat la -1.00 m . Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m , informații anterioare din zona relevând oscilații semnificative ale acestui nivel în funcție de cantitatea de precipitații, remarcându-se chiar și cote aflate la suprafața terenului natural.

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

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 :	- epuizamente normale
-clasificarea construcției după categoria de	



importanta : - *normala*
-vecinatati : - *fara riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in municipiul Satu Mare, pe strada Diana nr. 7.

Terenul studiat are latura vestica paralela cu B-dul lucian Blaga, dar terenul nu are acces direct de pe acestea. Pe latura sudica exista un drum de acces, si de pe acestea se poate accesa amplasamentul studiat in prezent.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta teren arabil si curti constructii, si este neconstruit.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este un teren intravilan liber de constructii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu e cazul.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul este liber de constructii.

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

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.

- Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata exista spatii verzi amenajate pe B-dul Lucian Blaga.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuinte cu sau fara functii complementare.

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa.



Canalizarea

În zona există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV), care se află la estul și sudul amplasamentului studiat.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

Teren nereglementat

Lipsa utilitatilor

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este liber de construcții.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – **PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUIT STRADA DIANA NR. 7, MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Miron Dumitru
- 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.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusa dintr-o parcela cu categori de folosinta de curti constructii si arabil si este liber de constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de locuinte, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

3.4.Modernizarea circulației

Amplasamentul se afla pe strada Diana nr. 7.

Accesul pietonal si rutier la amplasament se va face de pe Lazar Gavril printr-un acces existent, propus modernizat.

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 mobilare. 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 = 5 apartamente cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp (posibil un apartament cu Sutil peste 80mp).

Calcul parcare: 4 ap X 1,5 loc = 6,0 locuri, 1ap x 2loc= 8locuri de parcare si + 20% pentru vizitatori (1,6 locuri) rezulta un necesar total de 9,6 locuri (rotund 10 locuri de parcare).

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

Zona studiată este un teren intravilan neconstruit, cu categoria de folosinta curti constructii si arabil.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat urbanistic
- lipsa retele de utilitati

**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 :

- realizarea unor zone plantate

Prescripții specifice de construibilitateUtilizări permise

- zona de locuit
- circulații rutiere, pietonale, parcaje private
- 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 locuit cu funcțiuni complementare, P.O.T.=35,00 %, C.U.T.=1,20 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita sudica, dinspre strada Diana si fata de strada de acces Lazar Gavril s-a determinat retragerea minima de 0,00m, fata de limita laterala estica min. 2,00 m si fata de limita posterioara (nordica) s-a determinat retragerea minima de 20,00 m, aceasta putand fi marita.

Se propune amenajarea 5 apartamente.

Numari persoane conform Legii Locuintei = 4 ap. x 4 pers. = 16pers, 1ap. x 5 pers. = 5 pers, Total = 21persoane

Suprafata pentru zone verzi si pentru loc de joaca copii se calculeaza conform HCL 350/2021: 21 pers. x 1,5 mp = 31,5mp loc de joaca, 21 pers. x 2,5 mp = 52,50 mp zone verzi, propunerea depaseste necesarul din HCL.

Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, in sensul ca aceasta zona este o zona destinata pentru locuinte.

POTpropus = 35,00 %

CUTpropus = 1,05

Regimul de inaltime propus:

P+2

Hmax.(peste cota terenului)

12,5 m

BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN ARABIL INTRAVILAN	610	100 %	-	-
L - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :	-	-	610	100 %
<i>zona construibila</i>	-	-	214	35,00 %
<i>amenajari exterioare,circulatii, parcare</i>	-	-	296	48,52 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	100	16,48 %
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	610	100 %	610	100 %



3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune bransarea construcției 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 construcției 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 sudul amplasamentului studiat. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă în zonă.

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 construcției 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

Terenu studiat se află în zonă de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă .

3.7.Protecția mediului

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

Protectia apelor

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

Protectia aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

Protectia solului și subsolului

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



- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, 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. 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:

Numarul de persoane conform Legii Locuintei nr.114/1996 este : 4 ap. x 4 pers. = 16pers, 1ap. x 5 pers. = 5 pers, Total = 21persoane.

$21\text{pers.} \times 1.35\text{kg/pers/zi} \times 7\text{zile} = 198,45\text{ kg}$

Se propun 5 pubele de 240l (110kg) , deci cu o capacitate totală de 550kg. Rezultă astfel ca într-o săptămână pubelele vor fi umplute cu 36,08 % din capacitatea lor, sau altfel spus din punct de vedere a capacității e suficient ca deseurile să fie ridicate la 3 săptămâni.

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 publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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

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 in 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	1.1	- STUDII SPECIFICE	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

	SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	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 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	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	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

	INVESTITIEI DE BAZA	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 IMOBIL DE LOCUIT STRADA DIANA NR. 7, 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, 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 astfel :

- Constituția României

- Codul Civil

- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar

- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală

- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor

- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului

- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară

- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare

- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național



- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

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

1.3.Domeniul de aplicare

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 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.

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

Accesul auto și pietonal se va realiza de pe strada Lazar Gavril.

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



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”.

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.

POT_{propus} = 35,00 %
Regimul de inaltime propus:
H_{max}.(peste cota terenului)

CUT_{propus} =1,05
P + 2E
12,5 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 Lazar Gavril, printr-un acces existent propus modernizat.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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 16,48% din suprafața parcelei.



Imprejmuirile 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

-Lm – zona de locuit

Funcțiuni noi propuse - pentru zona studiată

- Lm – zona de locuit, cu funcțiuni complementare
- 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 (S/D) P - (S/D) P+2E
 - circulații rutiere, parcaje private, garaje
 - zone verzi plantate
 - lucrări tehnico-edilitare
- *utilizări interzise :*
 - clădiri cu mai mult de P+2E
 - 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.

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 sudica paralela la strada existenta Diana, si cu latura vestica paralela la strada Lazar Gavril.



ARHabitat 2015 srl

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

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

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