

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

Proiect Nr. 57/2021

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE PUZ PENTRU**  
**CONSTRUIRE CASA DE VACANTA P si ANEXA**  
mun. SATU MARE, Zona BERCU ROSU,  
Drumul AFINELOR, FN  
jud. SATU MARE

**BENEFICIAR: NEZEZON CSABA JANOS si**  
**NEZEZON EVA CSILLA**

## **B O R D E R O U**

### **PIESE SCRISE**

#### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul lucrarii
    - Solicitari ale temei program
    - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
  - 1.3. Surse documentare
    - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
    - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
    - c. Date statistice
    - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
  - 2.1. Evolutia zonei
    - a. Date cu privire la evolutia zonei
    - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
    - c. Potential de dezvoltare
  - 2.2. Incadrarea in localitate
    - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
    - b. Relationarea zonei cu localitatea
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia
    - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
    - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - a. Pprincipalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
    - b. Rrelationari intre functiuni
    - c. Ggradul de ocupare a zonei cu fond construit
    - d. Aspecte calitative ale fondului construit
    - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
    - f. Aasigurarea cu spatii verzi
    - g. Eexistenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
    - h. Pprincipalele disfunctionalitati

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

2.6. Echipare edilitara

- a. Sstadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Pprincipalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Oorganizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Oorganizarea circulatiei feroviare
- c. Oorganizarea circulatiei navale
- d. Oorganizarea circulatiei aeriene
- e. Oorganizarea circulatiei pietonale

3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicações

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

- a. Ttipuri de obiective de utilitate publica
- b. Ttipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

4. Concluzii – masuri in continuare

***B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***

***I. Dispozitii generale***

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domenii de aplicare

***II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor***

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

***III. Zonificare functionala***

**PIESE DESENATE**

A1 Plan de încadrare zonă	sc. 1:5.000
A2. Situația existentă - priorități	sc. 1:500
A3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:500
A4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
E.1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500

Noiembrie. 2023

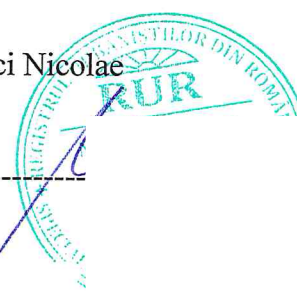
**INTOCMIT,**  
**arh. Babici Nicolae**



**LISTA DE SEMNĂTURI**

**ŞEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae



**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Babici Nicolae

arh. Miklosi Istvan

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. DATE GENERALE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA P si ANEXA
AMPLASAMENT:	mun. Satu Mare, zona Bercu Rosu, Drumul Afinelor, FN jud. Satu Mare
BENEFICIAR:	NEZEZON CSABA JANOS si NEZEZON EVA CSILLA
PROIECTANT:	S.C. Habit S.R.L., Satu Mare
FAZA DE PROIECTARE:	Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Noiembrie.2023

#### **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Prezentul PUZ are ca obiectiv introducerea în intravilan a unui teren din zona Bercu Rosu în vederea construirii unei case de vacanta P si anexa. PUZ-ul va respecta articolul 64 al legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 1.900 mp și este situată în intravilanul mun. Satu Mare.

Conform extrasului C.F.nr , nr. Cad. 165209, terenul studiat este arabil extravilan cu acces de pe drumul Afinelor din zona Bercu Rosu.. Situația actuală este prezentată în cadrul planului de situație.

#### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

##### **a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aprobt prin HGR 525/1996, republicat.

##### **b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește completarea fondului existent construit cu case de vacanță în zonă de agrement.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. mun. Satu Mare.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a făcut obiectul P.U.G. mun. Satu Mare, care în prezent este anulat prin instanță, zona fiind reglementată funcțional ca zona de agrement.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Nu sunt.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se creează o zonă compact construită cu funcțiunea de zonă de agrement privat cu case de vacanță.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în extravilanul localității în partea de Vest a mun. Satu Mare, înconjurat de terenuri în intravilan cu funcțiune de zonă de agrement.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord: proprietate privată în extravilan - teren arabil
- la Sud: proprietate privată în extravilan – teren arabil
- la Est: proprietate privată în extravilan – teren arabil
- la Vest: Drumul Afinelor

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul mun. Satu Mare, adiacent Drumului Afinelor, terenul fiind arabil extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a județului Satu Mare, pe un teren plat. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecția de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecția de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe strada Afinelor. Strada existenta va avea un profil largit fata de cel actual (5,00m)t.Se vor realiza modernizarea drumului..

### b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Drumul de acces actual asigură capacitatea de transport necesar pentru lucrările de construire fără lucrări de reabilitare.

În cazul în care drumurile de acces existente în zona amplasamentului vor fi temporar afectate de lucrările de construire, vor fi refăcute, reparate după terminarea lucrărilor.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente terenul studiat este teren zona de agrement și liber de construcții.

### b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

### c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată este liberă de construcții.

### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

### e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, la rețeaua de apă și rețeaua de gaz. Incalzirea se va rezolva cu centrale electrice sau cu centrale pe combustibil solid.

### f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren agricol, prin urmare se vor face investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi.

### g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

### h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

### a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Actualmente amplasamentul studiat nu cuprinde rețelele echipării edilitare din strada, rețeaua de apă, gaz și curent electric.



**b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Nu sunt.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

a. **RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT** -Nu este cazul.

b. **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ**

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC** - Nu este cazul.

**2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Realizarea obiectivului de investiții va crea oportunități noi de extindere a domeniului economic al comunei, și crearea de noi locuri de muncă.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freactice fiind la -3.00 m.

**3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Zona studiată a fost cuprinsă în P.U.G. al mun. Satu Mare ca și teren intravilan având funcțiunea de agrement privat.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Accesul pe terenul studiat se face de pe drumul Afinelor.

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

a. **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN**

Drumul din zona amplasamentului nu va fi afectat iar zona afectata temporar se va reface la stadiul anterior după terminarea lucrărilor. Beneficiarul dorește să rezerve o zonă de 2 m ltime pentru eventuale modernizări ale drumului existent, eventuale largiri ale profilului acestuia.

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

- b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.
- c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.
- d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul
- e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

**3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 1.900.00 mp și cuprinde teren pentru zona de agrement – 1.862,00 mp, teren pentru casa de vacanță, teren pentru căi de comunicație 38.00 mp, zona pentru spații verzi 80% din teren. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Teren agricol in extravilan	1.900,00	100,00
Teren cu casa de vacanta	1.862,00	2,00
Zone verzi/ circlatii	2,00	98,00
<b>T O T A L- Zona de agrement in intravilan</b>	<b>1.900.00</b>	<b>100,00</b>

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

P.O.T.<sub>maxim</sub> = 15%

C.U.T.<sub>maxim</sub> = 0.30

Aliniamentul va fi de la min. 6,00 fata de limita de proprietate dinspre strada existenta.

Din punct de vedere al PSI proiectul respecta legislatia in vigoare , iar in cazul unor probleme ulterioare daca apar pe parcurs se vor lua masuri compensatorii necesare.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**3.6.1. Alimentare cu apă**

Se propune prin bransare la rețeaua existentă.

**3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Se propune prin bransare la bazin vidanjabil etans.

**3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune prin bransare la rețeaua existentă.

**3.6.4. Alimentare cu energie electrică**

Se propune prin bransare la rețeaua existentă.

**3.6.5. Telecomunicații**

Nu este cazul.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul incintei nu se desfășoară activități poluante.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

**b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice și se propune o fasie de 2 m eventual, la cerere, să fie de interes local.

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin întregirea fondului construit existent în zona de agrement.

ÎNTOCMIT,

arh. BABICI NICOLAE



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### 1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

#### 3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica si actualizeaza prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996, sau ale legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, dupa caz, in functie de tipul lucrarilor executate.

Avizele si acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare.

#### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

#### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.



#### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

#### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

#### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

H.G. nr. 525/1996 impune, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional si morfologic, si pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate .

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

La intocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua conditiile generale de zona, si, daca sunt mentionate distinct, si cele de subzona, care sunt prioritare.

**ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONA AGREMENT PRIVAT
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

#### **ZONA DE AGRMENT PRIVAT**

Funciune predominanta: - casa de vacanta si anexa

Funciuni compatibile: - anexe aferente casei de vacanta, retele tehnico-edilitare

Utilizari permise: - locuinte individuale sezoniere desfasurata in casa de vacanta si anexa

Utilizari permise cu conditii - alte dotari specifice, cu respectarea indicatorilor urbanistici

Utilizari interzise:

- unitati poluante sau cu alte riscuri

Regimul de inaltime: P-P+1 H max. Cornisa = 6.50 m

**S.C. HABIT S.R.L. Satu Mare**  
**b-ul.Vasile Lucaciu, nr. 55/18**

Condiții de amplasare: - aliniamentul va fi de la min.6,00 m terenului fata de strada existeta si zona de 2 lasata pentru o eventuale largire a strazii .

- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii
- P.O.T. max.= 15% C.U.T.max.= 0,30

Se accepta si reparcelarea actuala propusa sub alta forma cu conditia pastrarii indicilor urbanistici din PUZ si a respectarii RGU.

Zone verzi amenajate min. 60 % si utilizarea unor specii locale cu inaltime variabila.

Imprejmuirea terenului se va realiza pe o inaltime maxima de 2,00 m, cu folosirea materialelor traditionale locale si dublate de garduri vii.

**ZONA CAI DE COMUNICATIE**

Compusa din subzona:– cai de comunicatie rutiera

Cuprinde: acces auto/pietonal/parcari si platforme/ trotuare

Conditii - realizare conform standardelor, prin largirea drumului existent cu o fsie de 2,00 m din proprietatea beneficiarului.

**ECHIPARE TEHNICO EDILITARA**

Rețelele de iluminat public, asfaltarea drumurilor in totalitate, trotuarele, santurile create, pe ternul respectiv vor fi reqlizate pe domeniul public in baza unor documentatii tehnice suportate de administratia publica locala.

Lucrarile de bransare la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

ÎNTOCMIT,

arh. Babici Nicolae

