



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. 224 a /2021

**Plan urbanistic zonal
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI INSTITUȚII ȘI
SERVICII ÎN ZONA PESCĂRUȘ
MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
EPISCOPIA ROMANO CATOLICA SATU MARE**



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
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI
INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA PESCĂRUȘ
MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MARTIE 2022



ARHabitat 2015 SRL

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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



ARHabitat 2015 SRL

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

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, prioritati.....	
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, in corelare cu zonele vecine.....	
• Asigurarea cu spatii verzi.....	
• Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....	
• Principalele disfuncționalități.....	
2.6.Echipare edilitară.....	
• Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse si rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....	
• Principalele disfuncționalitati.....	
2.7.Probleme de mediu.....	
• Relatia cadrul natural – cadrul construit.....	
• Evidențierea riscurilor naturale si 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 potentialului balnear si turistic – dupa caz.....	
2.8.Optiuni ale populatiei.....	
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 si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....	
• Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....	
• Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....	
• Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....	
• Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....	
3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	



ARHabitat 2015 SRL

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protectia mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii......
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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



ARHabitat 2015 SRL

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

- 2.2. 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 imprejmuri.....

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



ARHabitat 2015 SRL

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - Lotizare Pentru Locuințe Individuale Și Instituții Și Servicii În Zona Pescăruș Municipiul Satu Mare, Județul Satu Mare
Beneficiari : *EPISCOPIA ROMANO CATOLICA SATU MARE*
Proiectantul general : *S.C. Arhabitat 2015 S.R.L.*
Data elaborării : *martie 2022*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan urbanistic zonal - LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA PESCĂRUȘ MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE ». Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul este proprietatea Episcopiei Romano Catolice din Satu Mare si este inregistrat in C.F. Nr.: 164614 cu nr. cad. 164614 avand o suprafata de 18 909 mp din acte, se afla in intravilanul localitatii Satu Mare.

In prezent terenul este liber de constructii și se prezintă ca un teren împrejmuit neutilizat, cu categoria de folosinta neproductiv.

Obiectul prezentului proiect este amplasarea unor case de locuit pe parcelele obținute prin lotizarea terenului studiat si amenajarea unei zone destinate pentru institutii si servicii. Proiectul urmărește și realizarea unui drum de acces si asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor propuse.

Prin prezenta documentație se precizeaza și delimiteaza loturile destinate locuirii si IS, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii. Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General propusa al municipiului Satu Mare.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Szabo Andrei.

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.



ARHabitat 2015 SRL

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- nord – strada Odoreu
- est– strada Onisifor Ghibu
- vest – teren neamenajat și strada Fabricii
- Sud – terenuri private – zona de locuit

Terenul studiat are suprafața de 18 909 mp și se afla în proprietatea beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

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

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada Odoreului.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Geomorfologie

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

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

Topografia

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

Clima

Judetul Satu Mare beneficiaza de o clima temperata continentală moderată. Perioadele de iarna, datorita asezarii nordice, sunt mai lungi și mai reci la partea sud- sud vestica, valoarea termica medie a anotimpului rece fiind mai scazuta (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orase din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la baza urmatoarele valori termice: primavara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferica este destul de ridicata. Regimul vanturilor se caracterizeaza prin predominanta curentilor din sectorul nord-vestic, care aduc precipitatiile primavara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referinta a vantului 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 întinsa în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

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

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



ARHabitat 2015 SRL

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

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

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor $K_s = 0,15$ si $T_c = 0,7$ sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII₂.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - *terenuri bune*
- apa subterana : - *epuizmente normale*
- clasificarea constructiei
dupa categoria de

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla in zona nord-estica a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul studiat are acces existent din strada Odoreului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta teren neproductiv, este neconstruit, si liber de utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pe terenul studiat nu se afla nici o constructie.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.

- 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.

Pe amplasament studiat nu exista spatii verzi amenajate.

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Regimul economic al terenului este – teren neproductiv
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista rețeaua de apa potabila, care se desfasoare pe str. Odoreului si pe str. O. Ghibu.

Canalizarea

Pe strada de acces exista rețea de canalizare.



ARHabitat 2015 SRL

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

Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Odobescu exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. In vecinatatea imediata a parcelei exista un post de transformare.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncionalitati

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

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile beneficiarului si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul -

Plan urbanistic zonal - Lotizare Pentru Locuințe Individuale Și Instituții Și Servicii În Zona Pescăruș Municipiul Satu Mare, Județul Satu Mare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

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



ARHabitat 2015 SRL

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

3.3.Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren neproductiv, neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin propunerea de parcelare a terenului în vederea obținerii unor loturi destinate locuirii, precum și amenajarea strazi noi și a unei zone destinate pentru institutii și servicii.

3.4.Modernizarea circulației

Terenul studiat are acces existent de pe strada Odoreu. În aliniamentul terenului studiat profilul străzii nu este complet / nu este finalizat (nu există trotuar). Există o fasie de spațiu verde cu o lățime variabilă între 1,53 m și 2,70 m.

Prin propunerea prezentată se propune modificarea spațiului verde existent și se propune delimitarea a unei suprafețe de 71 mp (Lot 30 și Lot 31) din terenul studiat pentru lățirea / finalizarea profilului străzii Odoreului cu un trotuar de 1,20 m, fără să fie modificat conturul carosabilului.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția est spre vest, și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, trotuare de 1,00 m lățime pe ambele părți, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,00 m lățime întreruptă de acele carosabile la imobile. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată- U 03.

Strada se va realiza cu îmbrăcăminte asfaltică pentru eliminarea poluării cu praf.

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

Zona studiată este un teren liber, compusă dintr-o singură parcelă cu categoria de folosință teren neproductiv și are o suprafață totală de 18 909 mp și este proprietate privată.

Funcțiunea propusă este de locuire, institutii și servicii și drum.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcției de locuințe, destinată pentru drum de acces, pentru institutii și servicii și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitară
- Cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații verzi plantate.
- Realizare arteră nouă de stradă

Se propune delimitarea : 27 parcele pentru funcțiunea de locuințe, o parcelă cu destinație de institutii și servicii, o parcelă pentru circulație rutieră și pietonală (Lot 29) – stradă nouă și două parcele pentru modernizarea străzii Odoreu (Lot 30 și Lot 31).

Loturile 1-6 și 28 vor fi accesibile de pe strada Odoreului prin accese noi propuse, și loturile 7-27 vor fi accesibile de pe strada nouă propusă (Lot 29), cu ieșire spre strada Onisifor Ghibu.



ARHabitat 2015 SRL

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

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

Reglementari:

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

Se propune ca zona construabila sa fie retrasa fata de str. Odoreului cu 3,00m pt. zona rezidentiala, cu 5,00 m pentru zona de institutii si servicii, si fata de strada nou propusa cu minim 3, 00 m. Retragera fata de strada Onisifor Ghibu este stabilit la 2,00m, fata de limite posterioare min 2,00m, si fata de vecini laterale la case se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	18 909	100 %	18 909	100%
Teren neproductiv	18 909	100%	-	-
Lm - zona de locuit	-	-	11 908	63,00%
zona construabila	-	-	4 168	35 %
amenajari exterioare	-	-	4 168	35 %
spatii verzi	-	-	3 572	30 %
IS - institutii servicii	-	-	5 146	27,00%
zona construabila	-	-	2 573	50 %
amenajari exterioare	-	-	2 316	45 %
spatii verzi min.	-	-	257	5 %
Cr- circulatie publica - strada noua	-	-	1 855	10,00%
circulatie rutiera	-	-	1 331	72 %
circulatie pietonale	-	-	314	17 %
spatii verzi	-	-	210	11 %
TOTAL SUPRAFATA	18 909	100%	18 909	100%

Indici urbanistici:

Pentru zona rezidentiala: POTpropus = 35,00%

CUTpropus = 0,90

Regim de inaltime maxim (S/D) P – (S/D) P+1E

Pentru Institutii si servicii: POTpropus = 50%

CUTpropus = 1,00

Regim de inaltime P- P inalt – P+1E

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strada Odobescu si pe str. O. Ghibu exista retele de apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse, si bransarea cladirilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.



ARHabitat 2015 SRL

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

Canalizarea

In zona studiata exista retele de canalizare. Se propune extinderea retelei de calanizare pana la parcelele propuse.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LES 0,4 KV), care se desfasoara dealungul strazii Odobescu si strazii Onisifor Ghibu . In vecinatatea terenului propus pentru reglementare este amplasat un post de transformare.

Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la reseaua propus extinsa.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strazile apropiate exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la parcelele propuse si bransarea lor la reseaua propusa.

Se propune extinderea retelei existente din zona pana la casele nou propuse si bransarea lor la reseaua de gaz.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana



ARHabitat 2015 SRL

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

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Se propune realizarea unui trotuar pe partea terenului studiat, și finalizarea profilului străzii Odoreu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizare strada noua publica
- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica
- terenuri destinata cailor de circulatie – teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și / sau juridice.

Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea în proprietate publică de interes local a terenului. Lotul 29 cu suprafața de 1 784mp cu destinație de drum de acces rămâne în proprietate privată.

Suprafața delimitată de 71 mp (Lotul 30 și Lotul 31) pentru modernizarea străzii existente Odoreului se va trece obligatoriu în domeniul public după aprobarea PUZ-ului prezentat.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren neproductiv în categoria de folosință curți-construcții / arabil întravilan.

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

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

- regim de înălțime



ARHabitat 2015 SRL

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

- funcțiune
- aliniament

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

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

4.1 Circulații

Nu există circulații publice propuse în interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulațiile carosabile și pietonale din afara limitei de proprietate, dar în interiorul zonei studiate vor fi amenajate și menținute în domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investiției

Costurile suportate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR
1.0	1.1 - STUDII SPECIFICE	DA
	1.2 - DOCUMENTATII SUPORT	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	2.1 - CONSULTANTA	DA
	2.2 - PROCEDURI DE ACHIZITII	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

		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 FUNCIARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritățile publice nu au costuri în cadrul acestei investiții.

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.



ARHabitat 2015 SRL

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

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

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

5. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**

www.primariasm.ro
SITE
GLS



ARHabitat 2015 SRL

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL –

Lotizare Pentru Locuințe Individuale și Instituții și Servicii În Zona Pescăruș 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 întărend și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

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

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

1.2. Baza legală a elaborării

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

- 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



ARHabitat 2015 SRL

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

- 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

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991



ARHabitat 2015 SRL

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

republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991 și normelor PSI .
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, IS și de drum de acces.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan, ramane neschimbata.

Regimul economic se schimba din teren neproductiv in categoria de folosinta curti-construcții.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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



ARHabitat 2015 SRL

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,15$ 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 antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe fiecare lot propus (28 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot = 437 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 153 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcarea se va face pe parcela proprie

Lot 2:

Lot = 400 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 140 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 3:

Lot = 398 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 139 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

Lot = 405 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

Lot = 410 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 144 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

Lot = 441 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 154 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada existenta) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de str. O.Ghibu) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada Odoreului – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 7:

Lot = 451 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 158 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (fata de str. O.Ghibu) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posteriora) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 8-14:

Lot = 405 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 142 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E



ARHabitat 2015 SRL

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

- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 15:

Lot = 431 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 151 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 16:

Lot = 510 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 179 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{\max} streasina = 7,50 m
- h_{\max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 17:

Lot = 558 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 195 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si nord-vest (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 18 :

Lot = 532 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 186 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord – nord-est (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – sud-vest (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 19 :

Lot = 593 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 208 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 20:

Lot = 415 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 145 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 21:

Lot = 415 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 153 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 22:

Lot = 429 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 150 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- h_{max} streasina = 7,50 m
- h_{max} coama = 9,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcarea se va face pe parcela proprie

Lot 23:

Lot = 428 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 150$ mp

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcarea se va face pe parcela proprie

Lot 24:

Lot = 439 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 154$ mp

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcarea se va face pe parcela proprie

Lot 25:

Lot = 454 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 159$ mp

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$ m
- $h_{\text{max coama}} = 9,50$ m



ARHabitat 2015 SRL

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

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 26:

Lot = 471 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 165 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate laterale (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 27:

Lot = 435 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 152 \text{ mp}$$

- cladirea de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 9,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada nou propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada O. Ghibu) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (fata de terenul invecinat) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (fata de latura posterioara) – min. 2,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie



ARHabitat 2015 SRL

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

Lot 28:

Lot = 5 146 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 2\ 573$ mp

- constructii cu functiuni de institutii si servicii, cu regimul de inaltime P-P+1E
- $h_{\text{max streasina}} = 10,00$ m
- $h_{\text{max coama}} = 12,50$ m
- retragere perimetrata fata de toate limitele de proprietate – min. 5,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada nou propusa – printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 29:

Lot = 1 784 mp - zona destinata cailor de circulatii - strada noua

Lot 30:

Lot = 68 mp - zona destinata cailor de circulatii - latire / modernizare strada Odoreului (realizare trotuar)

Lot 31:

Lot = 3 mp - zona destinata cailor de circulatii - latire / modernizare strada Odoreului (realizare trotuar)

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.



ARHabitat 2015 SRL

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru zona rezidențială: POT_{propus} = 35,00%

CUT_{propus} = 0,90

Regim de înălțime maxim (S/D) P – (S/D) P+1E

Pentru Institutii și servicii: POT_{propus} = 50%

CUT_{propus} = 1,00

Regim de înălțime P- P înalt – P+1E

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

La fiecare parcelă nouă propusă va fi asigurat un acces pietonal și rutier.

Loturile 1-6 și Lot 28 vor fi accesibile de pe strada Odoreului și Loturile 7-27 vor avea accese de pe strada nouă propusă.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, 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 împrejmuiri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 30 % 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. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu este

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren nereproductiv
- străzi nemodernizate

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe P/P+1E



ARHabitat 2015 SRL

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

- IS – institutii si servicii P/P+1E
- drum de acces
- lucrari tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

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

• utilizări interzise :

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Terenul studiat este destinat pentru locuinte, pentru institutii si servicii si drum de acces.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

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

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

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

Pentru zona rezidentiala: POT_{propus} = 35,00%

CUT_{propus} = 0,90

Regim de inaltime maxim (S/D) P – (S/D) P+1E



ARHabitat 2015 SRL

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

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

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

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras