



**ARHabitat 2015 srl**

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

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

Proiect nr. 332 A / 2024

**ELABORARE ȘI APROBARE  
PUZ- ZONA MIXTA  
IN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL  
APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/2022,  
MUNICIPIUL SATU MARE  
nr. C.A.D. 188339  
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**Beneficiari:**

KOGĂLNICEANU BUSINESS CENTER SRL  
RESIDENCIAL GREEN COMPLEX 1 S.R.L.  
RESIDENCIAL GREEN TWO S.R.L.



**ARHabitat 2015 srl**

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

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

**P.U.Z. - ZONA MIXTA  
IN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL  
APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/2022,  
MUNICIPIUL SATU MARE  
NR.CAD.188839  
JUD. SATU MARE**

**LISTA DE SEMNATURI**

- **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : ianuarie 2025



## 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 localitatii, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
  - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
  - Date statistice.....
  - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

##### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei.....
- Date privind evoluția zonei.....
  - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
  - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
  - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
  - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....
- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
  - Relaționări între funcțiuni.....



- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, 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 retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
  - Principalele disfuncționalitati.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
  - Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
  - Evidentierea 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.....
  - Evidentierea 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 intersectii; 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 modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
  - Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
  - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**
  - Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
  - Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei 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 comunală: 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......
- 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 imprejuriri......

### 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	- // -
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U04.	Proprietate asupra terenurilor.	sc. 1 : 1000
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000
U05	Ilustrare urbanistica	



## **VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării : ELABORARE ȘI APROBARE PUZ  
Zona Mixta In Ansamblul Rezidențial aprobat prin H.C.L. Nr. 237/2022, Municipiul Satu Mare

Beneficiar: Kogălniceanu Business Center SRL  
Residencial Green Complex 1 S.R.L.  
Residencial Green Two S.R.L.

Proiectant: ARHABITAT 2015 S.R.L.

Data elaborării : octombrie 2024

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea reglementarii terenului de 1 745 mp, dintr-o zona Institutii si Servicii, intr-o zona mixta, Institutii si Servicii si Locuinte Colective. Zona studiata se afla in zona estica a intravilanului municipiului Satu Mare, judetul Satu Mare, iar parcela studiata a fost reglementata ca si institutii si servicii prin HCL NR. 237/26.07.2022.

Terenul pe care se propune reglementarea, se află în proprietatea privata a societăților KOGALNICEANU BUSINESS CENTER S.R.L., RESIDENCIAL GREEN COMPLEX 1 S.R.L., și RESIDENCIAL GREEN TWO S.R.L., și este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Acesta se identifica prin extras de cartea funciara cu nr. 188839 cu numar cadastral 188839, având o suprafață de 1 745 mp, iar categoria de folosinta este de teren intravilan. Amplasamentul studiat este liber de construcții.

Prin prezenta documentatie, se propune reglementarea terenului de 1 745 mp, dintr-o zona Institutii si Servicii , intr-o zona mixta, Institutii si Servicii si Locuinte Colective.

Suprafata propusa a fi reglementata in prezenta documentatie a rezultat din dezmembrarea parcelei de institutii/servicii aprobate prin HCL 237 /2022 cu suprafata de 9 892 mp inscrisa in CF cu nr. cad. 188290. Modificarea propusa prin prezenta documentatie se refera strict numai la parcela cu C.F. nr. 188839, cu suprafata de 1 745 mp, in rest pentru parcelele invecinate ramane valabila functiunea si indicii urbanistici aprobati anterior.

Accesul pe teren se va rezolva de pe strada Paulesti, pe circulatii carosabile aprobate in PUZ prin HCL nr. 237/2022, in curs de executie.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 787 / 30.08.2024 si Avizul de Oportunitate nr.44 /17.10.2024 pentru elaborare P.U.Z. Zona Mixta In Ansamblul Rezidențial aprobat prin H.C.L. Nr. 237/2022,*.

#### **1.3. Surse documentare**

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf ing. Hodor Marcel.

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.



## **STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in partea estica a localitatii, in partea de sud a raului Somes.

Terenul studiat are o suprafata totala de 1 745 mp avand categoria de folosinta de arabil intravilan, si este liber de constructii.

Vecinitati:

- la nord – REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
- la vest – Proprietari persoane fizice
- la est – Circulatii carosabile Kogalniceanu Business Center S.R.L.
- la sud – Circulatii carosabile Kogalniceanu Business Center S.R.L.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii, in zona sud-estica a intravilanului municipiului Satu Mare, in partea de sud a raului Somes.

Terenul este liber, lipsit de constructii.

- Potențial de dezvoltare

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei si se va integra din punct de vedere functional, arhitectural al zonei. Amplasamentul studiat anterior a fost analizat intr-o documentatie de urbanism si aprobat prin HCL 237 / 26.07.2022 functiunea de institutii si servicii.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv in zona sud-estica a intravilanului localitatii.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pe teren se va rezolva de pe strada Paulesti, pe circulatii carosabile aprobate in PUZ prin HCL nr. 237/2022, in curs de executie.

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie mobila.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zonă (Plansa A.01), Planului cu situatia existenta (Plansa U.01), planse anexate.





### Geomorfologie

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

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

### Topografia

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

### Clima

Municipiul Satu Mare beneficiaza de o clima temperata continentală moderată. Perioadele de iarna, datorita asezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ CR1-1-4-2012) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2012).

### Reteaua hidrografica

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

### Conditii geotehnice

Geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se situeaza pe terasa I a Somesului, pe malul stang. In cadrul Campiei Somesului sub aspectul reliefului si al particularitatilor genetice, se disting doua unitati distincte: Campia inalta a Somesului si Campia joasa a Somesului.

Campia inalta: Au aspect de glacisuri subcolinare, care se termina spre exterior fie domol sub forma unor trene, fie prin pante mai accentuate;

Sunt reprezentate de:

Campia Arduului: altitudini între 130 – 170 m, este drenata de Homorod si afluentii acestuia; Campia Tasnadului: este cuprinsa intre Crasna si Santau; relieful inclina usor spre vest si nord-vest;

Campia Salacea – Rosiori: altitudini de 150 – 170 m; relieful este fragmentat.

Campia joasa a Somesului: Altitudinile nu depasesc 130 m; Sunt campii de subsidenta sau campii de divagare; Relieful este neted, pantele sunt reduse, terasele tipice nu apar, luncile se dezvoltă foarte mult, avand aspectul unor vai adancite puțin (0,5 – 3 m), cu meandre si despletiri ale raurilor; Campurile prezinta o serie de cursuri sau albiile parasite sunt frecvente inundatiile si divagarile;



Sunt reprezentate de:

Campia joasa a Somesului: relieful este neted, inclina slab spre NV si este brazdat de fostele albiie ale Somesului; raul s-a aflat sub influenta vastei arii de subsidenta de la Bodrog (Ungaria), iar vechile cursuri au fost preluate de rauri recente; Campia Carei – Valea lui Mihai: prezinta dune alungite pe directia NE – SV si depresiuni interdunare, cu largime ce variaza între 0,5 și 1,5 km; este situata între vaile Ierului si Crasnei; altitudinea maxima: 150 m; Campia Ierului: reprezinta partea cea mai joasa a Câmpiei Somesului, cu altitudinea maxima de 125 m si minima de 104 m; are aspectul unui culoar strabatut de raul Ier; s-a format prin procese îndelungate de colmatare care au creat la suprafata o serie de microforme ce reflecta caracterul divagant al campiei; prezinta exces de umiditate, cursuri sinuoase, uneori chiar stagnante, brate si meandre parasite; a fost supusa unui intens proces antropic de asanare, îndiguire si desecare, fiind creat un canal al Ierului cu acumulari de tip poldere (la Andrid) si numeroase bazine de receptie.

#### Geologia

Perimetrul studiat apartine Unitatii Geologice majore depresionare a Campiei Pannonice, in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor-nisipoase pannoniene, peste care se dispun discordant formatiuni recente pleistocen-holocene recente. Stratele pannonianului sunt quasihorizontale – inclinate cu 2,5-3° spre VSV, sunt relativ omogene – cu intercalatii de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele pannonianului intra in categoria marnelor – cu tot spectrul cunoscut, datorită continutului de carbonati secundari. Local depozitele nisipoase trec in categoria gresilor sau a nisipurilor cimentate cu lianti in special carbonatici, dar si secundar argilitici. Fundamentul unitatii deluroase apartine cristalinelui metamorfic peste care, se succed orizonturi de marne, argile, argile nisipoase, nisipuri.

Structural stratele formatiunii de baza sunt horizontale iar formatiunea acoperitoare are grosimi variabile si reflecta morfologia actuala a terenului. Pamanturile ce alcatuiesc formatiunea acoperitoare sunt stratificate si se deosebesc între ele prin colorit si caracteristici geotehnice. De precizat este faptul ca aceste paminturi ce alcatuiesc stratele formatiunii acoperitoare se incadreaza conform NP 074-2014 in categoria terenurilor dificile de fundare respective paminturi cu umflari si contractii mari [P.U.M.C.].

#### Nivelul apei subterane

Reteaua hidrografica este cuprinsa in totalitate in bazinul hidrografic al Somesului; apele curgatoare principale care dreneaza campia sunt: Somes, Tur, Crasana si Ier.

Apar o serie de canale antropice care preiau excesul de apa sau colecteaza o serie de paraie care coboara cu debite mari din regeunea deluroasa: canalele Homorodul Nou, Ghilvaci, Balcaia, Vetis - Dobra.

La data executarii lucrarilor geotehnice, pe amplasament, nivelul freatic nu a fost interceptat pana la adancimea de -6,00m [fata de cota teren];

Caracteristicile geofizice ale terenului de pe amplasament, conform normativului P100/2013 sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0,15g$ , pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS -6054/77 la 0,70-0,80m fata de cotele terenului. Prezentul standard stabileste zona teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare si sunt prezentate pe



harta Romaniei prezentata mai jos [unde zonele hasurate pentru adancimile maxime de inghet se stabilesc pe baza de observatii locale].

#### **2.4.Circulația**

Accesul pe teren se va rezolva de pe strada Paulesti, pe circulatii carosabile aprobate in PUZ prin HCL nr. 237/2022, in curs de executie.

#### **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată  
Amplasamentul studiat are categoria de folosinta de arabil intravilan. Pe amplasamentul studiat nu se gasesc constructii.
- Relaționări între funcțiuni  
Amplasamentul studiat este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, in zona strazii Păulești, conform planului de încadrare anexat, si face parte dintr-un P.U.Z. aprobat prin HCL 237 / 26.07.2022 ca si Zona Institutii si Servicii.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Terenul studiat este lipsit de constructii.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine  
In proximitatea zonei studiate exista un cartier de locuinte colective, locuinte individuale si dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie mobila.
- Asigurarea cu spatii verzi  
Terenul este acoperit de zone verzi neamenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine  
In zona studiată exista foarte mic risc natural - 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 pentru locuinte.

#### **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  
Pe drumul de acces exista retea de canalizare.
  - Alimentarea cu energie electrică  
In zona studiată exista retea de electricitate.
  - Alimentarea cu gaze naturale  
In zona studiată in prezent se realizeaza retea de gaze naturale.
  - Telefonie  
Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.
- Principalele disfuncționalitati
  - Teren neamenajat
  - Lipsa utilitati



## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit  
Cadrul natural inconjurator este partial construit.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
In zona exista foarte mic risc natural - inundarea zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu exista valori de patrimoniu în zona.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Obiectivul general este de a asigura o dezvoltare omogenă a municipiului Satu Mare. Realizarea unor construcții noi destinate pentru institutii si servicii si pentru locuire – cu aspect și volumetrie plăcută va contribui la ridicarea aspectului general al zonei. In apropiere sunt zone cu locuinte colective, individuale si institutii si servicii.

Consecintele economice si sociale : realizarea propunerilor descrise in prezenta documentatie vor determina urbanizarea zonei, care in prezent este un teren neamenajat. Realizarea unei investitii benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de constructie cat si prin scopul final care este construirea unor cladiri cu functiunea de locuinte cu dotari aferente, realizarea unei zone cu functiunea de institutii servicii, si crearea unei zone compacte prin realizarea amenajari exterioare, zone plantate.

Consecintele economice si sociale la nivelul localitatii rezulta din activitatea de proiectare, de construire (locuri noi de munca create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activitati la bugetul local , iar ulterior dupa finalizarea santierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrarile necesare punerii in functiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **ELABORARE ȘI APROBARE PUZ** (- Modificator Strada Păulești, Nr.Cad.188839) - **Zona Mixta In Ansamblul Rezidențial Aprobata Prin H.C.L. Nr. 237/2022, Municipiul Satu Mare** si tine cont de urmatoarele:

Obiectul prezentei documentatii il constituie :

- Ridicări topografice întocmite de ing. Hodor Marcel
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- HCL NR. 237 / 2022

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 e cazul.



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

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează suprafața destinată funcțiunii mixte : servicii și de locuire, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul pe teren se va rezolva de pe strada Paulești, pe circulații carosabile aprobate în PUZ prin HCL nr. 237/2022, în curs de execuție.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U03 - Reglementări Urbanistice – Propunere de Mobilare. Lățimea circulațiilor carosabile va fi de 6m, câte o bandă de 3,00 m pe sens. În incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investiției. Calculul necesarului de parcare pentru locuințe conform cerinței din HCL 350 / 2021.

Astfel rezultă:

Număr de apartamente propuse = 17 apartamente, din care 11 ap. au suprafața utilă între 40,00mp și 80,00mp, 6 apartamente vor avea suprafața utilă până la 40,00mp.

Calcul parcare:

11 ap X 1,5 loc = 16,5 locuri = 17 locuri

6 ap. X 1 loc = 6, în total 23 locuri + 20% pentru vizitator ( 4,6 locuri ) Total 28

Pentru servicii – conform HCL 350/2021 1 loc de parcare la fiecare 50 mp desfășurat adică  $Ac = 135mp / 50 mp = 2,74 = 3$  locuri

Rezultă rotund 31 locuri parcare - din care 1 destinat pentru persoanele cu dizabilități și 1 pentru mașini electrice.

Dacă în timpul proiectării vor rezulta mai multe apartamente se vor propune după același calcul mai multe locuri de parcare fără a diminua suprafața minimă de spațiu verde calculat mai jos.

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

Terenul pe care se propune reglementarea, se află în proprietate privată a KOGALNICEANU BUSINESS CENTER S.R.L., RESIDENCIAL GREEN COMPLEX 1 S.R.L., și RESIDENCIAL GREEN TWO S.R.L., și este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Acesta se identifică prin extras de carte funciară cu nr. 188839 cu număr cadastral 188839, având o suprafață de 1 745 mp, iar categoria de folosință este de teren intravilan.

Amplasamentul studiat este situat în partea de est a municipiului Satu Mare, în zona strazii Păulești, conform planului de încadrare anexat, și face parte dintr-un P.U.Z. aprobat prin HCL 237 / 26.07.2022 ca și Zona Institutii și Servicii.

Prin prezenta documentație, se propune reglementarea terenului de 1 745 mp, dintr-o zonă Institutii și Servicii, într-o zonă mixtă, Institutii și Servicii și Locuințe Colective.

Se mai propune și echiparea zonei cu rețele tehnico - edilitare, parcare și circulații carosabile și pietonale.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat, funcțiune aprobată de IS
- lipsa rețelelor tehnico- edilitare, și acces amenajat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- nu sunt

**Utilizări permise**

- Zona mixta : institutii si servicii si zona de locuit
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi, teren de joaca

**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 servicii si locuire, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Proiectantul prezinta o propunere de mobilare, ilustrare urbanistica, pentru zona studiata conform plansei U03.

**Indici urbanistici**

POT existent = 0,00 %                      POT aprobat = 50,00 %

CUT existent = 0,00                      CUT aprobat = 1,50

Regim de inaltime aprobat P - P+1

**Indicatorii urbanistici maximali propusi vor fi:**

POT max. propus = 25,00%

CUT max. propus = 1,20

Regim de inaltime maxim propus : **(S/D) P+2E+1E retras, Hmax=15,00m**

Cladirile pot sau nu sa aiba subsol/demisol

Numari persoane conform Legii Locuintei Total persoane = 33

Suprafata pentru zone verzi si pentru loc de joaca copii se calculeaza conform HCL 350/2021:

33 x 1,5 = 49,50 mp loc de joaca,

33 x 2,5 = 82,50 mp zone verzi – propunherea prezentate depaseste cu mult

solicitarile

**Bilant teritorial propus**

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
IS - institutii si servicii	1 745	100%	-	-
Zona mixta - IS (institutii si servicii) + Lm (zona de locuit)	-	-	1 745	100%
zona construibila max.	873	50 %	436	25 %
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	785	45 %	960	55 %
spatii verzi	87	5 %	349	20 %
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	1 745	100%	1 745	100%

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

In zona studiata exista retea de apa potabila. Se propune extinderea retelei de apa pana la constructia nou propusa, si bransarea ei.

**Canalizarea**

In zona exista retele de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la parcela studiata si bransarea cladierea noua propusa.





### Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică, și în vecinătate se află și Stația de 110Kv Carpați. Pe partea estică a zonei studiate pe parcela cu nr. Cad. 188838 există un post de transformare amplasat pentru alimentarea ansamblului rezidențial în curs de execuție. Se propune extinderea rețelei de la rețeaua strădală realizată până la parcela studiată și bransarea construcției propuse.

### Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există un proiect pentru dezvoltarea rețelei de gaze naturale în curs de execuție. Se propune extinderea rețelei executată până la parcela propusă a fi reglementată.

### Telefonie

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

## **3.7. Protecția mediului**

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

### Protecția apelor

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

### Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

### Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
Suprafețele de circulație vor fi proiectate și realizate corespunzător (vor fi integral betonate / asfaltate / pavate...etc.).  
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 antropoc 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.

S-au propus Puncte gospodărești cu câte 5 fracții, iar deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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 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
- După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998**

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

- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

#### **3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)**

Documentatia nu propune realizarea de investii de interes si utilitate publica.

#### **3.8.3. Circulația terenurilor**

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice. Nu este necesara circulatia terenurilor.

Accesul se propune dinspre arterei realizata si aprobata prin HCL 91 / 2009.

## **4 PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL**

### **4.1 Categorii de costuri**

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

### **4.2 Defalcarea costurilor**

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice</b>		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	aug. 2024 – mart. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	apr. 2025 – dec. 2025
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru asigurarea	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026





utilităților necesare obiectivului		
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026

#### **4.3 Etapizarea realizării investițiilor**

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
  - acces nou, circulații carosabile
  - rețele utilități, bransamente,
  - clădire
- realizarea
  - drumuri și acces,
  - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
  - precum și a construcției
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

## **5 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POT max. propus = 25,00%

CUT max. propus = 1,20

Regim de înălțime maxim propus : (S/D) P+2E+1E retras, Hmax=15,00m

Clădirile pot sau nu să aibă subsol/demisol

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei mun. Satu Mare care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al mun. Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

**Intocmit,  
Arh. Iuoras Violeta**



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

### **P.U.Z. - Modificator Strada Păulești, Nr.Cad.188839 - Zona Mixta In Ansamblul Rezidențial Aprobat Prin H.C.L. Nr. 237/2022, Municipiul Satu Mare**

## **1. INTRODUCERE**

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

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el 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, 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 legala a elaborarii**

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

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

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

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de inaltime si echiparea tehnico-edilitara.

Regimul juridic al terenului studiat este proprietate privata.

Regimul economic este arabil intravilan si ramane neschimbata.



## **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 :*

- cladire de locuit si institutii si servicii – regim maxim de inaltime P+2E+1E retras, Hmax=15,00m - cladirea poate sau nu sa aiba subsol/demisol
- amenajari de spatii verzi
- amenajari exterioare : cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, parcuri,organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice, terenuri de joaca
- lucrari 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 100-2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

## **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”.

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

Amplasarea construcțiilor 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 :

- Față de limita de proprietate nordica 0,00 m
- Față de limita de proprietate estica min. 5,00 m
- Față de limita de proprietate vistica min. 7,50 m
- Față de limita de proprietate sudica min. 2,00 m
- conform retragerilor marcate pe planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare.



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 zona.

Indicatorii urbanistici maximali propusi vor fi:

POT max. propus = 25,00%

CUT max. propus = 1,20

Regim de înălțime maxim propus : (S/D) P+2E+1E retras, Hmax=15,00m

Clădirile pot sau nu să aibă subsol/demisol

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

Accesul pe parcela studiată se face în partea sudică dinspre strada Paulești prin străzile propuse în PUZ-ul anterior aprobat (pe proprietatea beneficiarului).

Pentru racordarea acceselor la/in incintă se vor respecta normele în vigoare și se vor respecta gabaritele mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de marfă.

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

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

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi conform HCL 350 / 2021, min. 2,50 mp / locuitor și teren de joacă min. 1,50mp / locuitor.

Nu este cazul de împrejurimi.

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea sud - estică a localității.

Terenul studiat are o suprafață totală de 1 745 mp, și este proprietate privată.

Regimul economic este arabil intravilan și rămâne neschimbată.

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

**A. FUNCȚIUNI**

**Funcțiuni existente propuse pentru înlocuire, disfuncționalități**

- teren liber neamenajat, cu funcțiune aprobată de instituții și servicii
- acces nerealizat



### **Funcțiuni noi propuse**

- zona mixta : Institutii si servicii si zona de locuit (locuinta colectiva) – regim maxim de inaltime P+2E+1E retras, Hmax=15,00m - cladirile pot sau nu sa aiba subsol/demisol
- amenajari exterioare: circulații rutiere/pietonale, parcare, spatiu verde, teren de joaca
- rețele tehnico-edilitare aferente

### **B. INTERDICȚII**

#### **Interdicții temporare**

- nu sunt

### **C. SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**

- nu

### **D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

#### **utilizări permise:**

- zona mixta : Institutii si servicii si zona de locuit (locuinta colectiva) – regim maxim de inaltime P+2E+1E retras, Hmax=15,00m - cladirile pot sau nu sa aiba subsol/demisol
- amenajari exterioare: circulații rutiere/pietonale, parcare, spatiu verde, teren de joaca
- rețele tehnico-edilitare aferente

## **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, nu au fost prevazute subunitati functionale.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in partea sud-estica a localitatii. Nu este cazul impartirii in unitati teritoriale de referinta.

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 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**