



**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. 333/ 2023

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

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:  
S.C. EURO VISION S.R.L.**



**ARHabitat 2015 srl**

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

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

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

**LISTA DE SEMNATURI**

- **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : MAI 2024



## 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, greutăți 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 funcțiilor 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.....
  - Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației.....**
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....**
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.....**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.....**
- 3.4. Modernizarea circulației.....**
- Organizarea circulației 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 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.....**
- 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 rețelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelelor 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 officii 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.....
- 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 in localitate	sc. 1 : -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1500
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1500
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1500
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1500



## VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

Beneficiar : *S.C. EURO VISION S.R.L.*

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

Data elaborării : *MAI 2024*

#### 1.2. Obiectul lucrării

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

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea privata a unor persoane fizice cu drept de suprafacie notata in extrase de cartea funciara in favoarea firmei SC Euro Vision SRL.

Suprafata totală studiată este de 11000 mp, fiind compusă din 4 parcele:

- C.F. NR. 161506 / NR. TOP 4659/3, 4660/3, 4661/3, 4662/3, 4664/1, 4665/5

cu suprafata de 1 800 mp conform CF – teren arabil

- C.F. NR. / NR. CAD. 154462 cu suprafata de 3 450 mp - teren arabil

- C.F. NR. 168627 / NR. TOP 165/7/B cu suprafata de 3 450 - teren arabil

- C.F. NR. / NR. CAD. 168635 cu suprafata de 2 300 mp - teren arabil

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

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

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 822 din 22.11.2023 pentru elaborare S.O. si P.U.Z. .*

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

#### 1.3. Surse documentare

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

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

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



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

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

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord - teren privat, teren arabil
- la vest – strada de acces – str. Stefan Stetiu
- la sud - terenuri private - curți construcții – IS și teren arabil
- la est - terenuri private – curți construcții- zona de locuit , teren arabil

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață totală de 11 000 mp și se află în proprietatea privată.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

- Potențial de dezvoltare

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

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Stefan Stetiu. În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

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

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

Amplasamentul studiat se găsește în mun. Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Planșa A.01), Planului de situație existent (Planșa U.01), planșe anexate.





### Geomorfologie

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

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

### Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce 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 continentala moderata. Perioadele de iarna, datorita asezarii nordice, sunt mai lungi si mai reci la Carei, valoarea termica medie a anotimpului rece fiind mai scazuta (-1,7°C) decat valorile inregistrate in celelalte orase din vest. Media anuala a temperaturii este de +9,6°C, avand 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 si vara. Sub aspect climatic acesta se incadreaza in zona presiunii de referinta a vantului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) si in zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

### Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orasului Satu Mare este amplasat pe lunca Somesului, ocupand ambele laturi ale raului, mai ingusta in zona orasului si mai intinsa in amonte si 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 panoniene 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.

Conform STAS6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

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



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

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

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

#### **2.4.Circulația**

Amplasamentul se afla in municipiul Satu Mare, pe strada Stefan Stetiu, f.n.

Amplasamentul studiat are acces pe partea vestica de pe strada nemodernizata.

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

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată  
Amplasamentul studiat are categoria de folosinta teren arabil si este neconstruit.
- Relaționări între funcțiuni  
Amplasamentul studiat este un teren arabil neconstrucții.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Nu e cazul.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Terenul este liber de construcții.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine  
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.
- Asigurarea cu spatii verzi  
In zona studiată nu exista spatii verzi amenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine  
In zona studiată nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități  
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
  - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate funcțiunii de locuinte cu sau fara funcții complementare.

#### **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

##### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa.

##### Canalizarea

In zona exista retele 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](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### Alimentarea cu energie electrică

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

### Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de gaz.

### Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

Teren nereglementat

Lipsa utilitatii

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este liber de construcții.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

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

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

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

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – **PLAN URBANISTIC ZONAL - ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA STRADA CAREIULUI, JUDEȚUL SATU MARE** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Vascan Adrian Viorel
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.



### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

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

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

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

### **3.4.Modernizarea circulației**

Amplasamentul se afla pe strada Stefan Stetiu.

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

Strada de acces este nemodernizata, cu un profil stradal aprobat anterior prin documentatii de urbanism (HCL 287 / 2019 si HCL 75 / 2003).

Se propune delimitarea doua suprafete pentru modernizarea strazii Stefan Stetiu.

In prima etapa pentru realizarea profilului 10,35 m se va trece in domeniul public suprafata de 322 mp (Lotul 1c).

Suprafata de 217 mp delimitata ramane in proprietate privata si se va rezerva pentru latirea profilului strazii pana la 20,60m la etapa finala / etapa II.

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

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

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

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

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

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

Numar de apartamente propuse = 86, fiecare cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Calcul parcari:  $86 \text{ ap} \times 1,5 \text{ loc} = 129 \text{ locuri} + 20\% \text{ pentru vizitatori ( 26 locuri ) total 155 locuri de parcare.}$

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

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat urbanistic
- lipsa rețele de utilitati



## ARHabitat 2015 srl

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

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

### Prescripții specifice de construibilitate

#### Utilizări permise

- zona de locuit
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

#### Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), funcțiunea de locuit, P.O.T.=20,00 %, C.U.T.=1,00 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

A fost stabilit o retragere de min. 3,00 m pe latura nordica si sudica, si min. 10,00 m pe latura estica. La frontul stradal se stabileste o retragere minima de 10,12 m fata de limita de proprietate existente (incluzand min. 3,00 m fata de limita de profil stradal etapa finala), conform plansei U02- Reglementari urbanistica – Zonificare.

Numar de apartamente propuse = 86, fiecare cu suprafata utila intre 40,00mp si 80,00mp.

Numari persoane conform Legii Locuintei = Total persoane = 198 pers.

Suprafata pentru zone verzi si pentru loc de joaca copii se calculeaza conform HCL 350/2021: 198 x 1,5 mp = 297 mp loc de joaca, si 198 x 2,5 mp = 495 mp zone verzi, propunerea depaseste necesarul din HCL 350/2021.

Se prevede un Punct Gospodarsc cu 5 fractii.

### Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului si HCL 350/2021, in sensul ca suprafata studiata este o zona destinata pentru locuinte colective.

**POTpropus = 20,00 %**

**Regimul de inaltime propus:**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**CUTpropus = 1,00**

**max. P+2+M/IR**

**15,00 m**

## BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>Ta - teren arabil</b>	<b>11 000</b>	<b>100%</b>	-	-
<b>Lm - zona de locuit - Lot 1a - din care :</b>	-	-	<b>10 461</b>	<b>95%</b>
zona construibila max.	-	-	2 092	20 %
amenajari exterioare, circulatii, parcare	-	-	7 323	xx %
spatii verzi min.	-	-	1 046	10 %
<b>Supr. rezervata pt modernizare drum - Lot 1b</b>	-	-	<b>217</b>	<b>2%</b>
<b>Cc - zona destinata pentru modernizarea circulatii publice existente - Lot 1c</b>	-	-	<b>322</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>11 000</b>	<b>100 %</b>	<b>11 000</b>	<b>100 %</b>



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

#### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea constructiilor propuse la reseaua de apa potabila stradala a municipiului.

Bransarea la reseaua publica de alimentare cu apa se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

#### Canalizarea

In zona exista retele de canalizare. Se propune bransarea constructiilor propuse la reseaua de canalizare stradala a municipiului.

Bransarea la reseaua publica de canalizare se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

#### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV), care se afla la vestul amplasamentului studiat. Se propune bransarea constructiilor propuse la reseaua existenta in zona.

Bransarea la reseaua publica de energie electrica se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea constructiilor propuse la reseaua existenta de gaz.

Bransarea la reseaua publica de gaz se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

#### Telefonie

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

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

#### Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
Suprafețele de circulație vor fi integrale betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru





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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

Numari persoane conform Legii Locuintei = Total persoane = 198 pers.

$198 \text{ pers.} \times 1.35 \text{ kg/pers/zi} \times 7 \text{ zile} = 1\,871 \text{ kg}$

Se propun 5 containere de 1100L (450kg), deci cu o capacitate totală de 2 250 kg. Rezultă astfel că într-o săptămână pubelele vor fi umplute 83,16 % din capacitatea lor, sau altfel spus din punct de vedere a capacității ca deseurile trebuie ridicate săptămânal.

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului
- teren / suprafața ce se intenționează a fi trecut în domeniul public - etapa I
- terenuri proprietate privată - suprafața rezervată pentru modernizarea străzii existente în etapa II

Circulația terenurilor

Se propune donarea suprafeței de 322 mp (Lot1c) pentru stabilirea profilului stradal aprobat anterior cu lățimea de 10,35 m.

**4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

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

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

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

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

**Costuri suportate de investitori**

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

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	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	-



**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)

		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RELETE 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	-

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

Nu sunt.

## **5. ANEXE**

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



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

## **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

### **1.2. Baza legala a elaborării**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.



Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul 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 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

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

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

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic nu se schimbă, ramane teren arabil.

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

#### Terenuri libere în intravilan

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

- *utilizări permise :*

- locuințe, locuințe colective
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
- lucrări tehnico edilitare

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

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.



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

Pe zona studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Accesul auto si pietonal se va realiza de pe strada Stefan Stetiu.

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

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

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

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

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

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

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

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

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

Circulatia in zona studiata se realizeaza din strada Stefan Stetiu, printr-un acces propus.

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

Se va executa racordarea la retelele de utilitati stradale existente, in conditiile legislatiei in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.



## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spatii verzi intr-un procent de minim 10,00% din suprafata parcelei.

Imprejurimile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime, inasa se poate opta si pentru varianta de a nu imprejmuiri proprietatile.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Funcțiuni existente menținute**

-Nu sunt

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

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

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

- nu sunt

### **C. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

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

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

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Se prevad urmatoarele unitati functionale :



**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)

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

## 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

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

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

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Urb Violeta Iuoras