



**Arhing – Satu Mare**

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

Proiect Nr. 53/2021

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE HALE DE PRODUCTIE**

MUN. SATU MARE STR. FAGULUI NR. 35

JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: SC AUTONOVA SA**



## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

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

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



## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

---

- d. Aspecte calitative ale fondului construit
- e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- f. Asigurarea cu spatii verzi
- g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- h. Principalele disfunctionalitati

### 2.6. Echipare edilitara

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

### 2.7. Probleme de mediu

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

### 2.8. Optiuni ale populatiei

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

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

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

#### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

#### 3.7. Protectia mediului

#### 3.8. Obiective de utilitate publica

- a. Tipuri de obiective de utilitate publica
- b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

## 4. Concluzii – masuri in continuare

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

#### I. Dispozitii generale

- 1. Rolul R.L.U.



# Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

2. Baza legala a elaborarii
3. Domenii de aplicare

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

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

## III. Zonificare functionala

### PIESE DESENATE

A1 Plan de încadrare zonă	sc. 1:10000
A2. Situația existentă - priorități	sc. 1:2000
A3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:2000
A3a. Mobilare	sc. 1:2000
A4. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:2000
A5. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:2000

MART.2022

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. Babici Nicolae**



# Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

Proiect Nr.53/2021

## LISTA DE SEMNĂTURI

**DIRECTOR,**

arh. Babici Nicolae

-----

**ŞEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae

-----

## COLECTIV DE ELABORARE

**- Arhitectură,**

arh. Babici Nicolae

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu

MART. 2022



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. DATE GENERALE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE HALE DE PRODUCTIE

AMPLASAMENT: MUN. SATU MARE STR. FAGULUI NR. 35  
JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: SC AUTONOVA SA

PROIECTANT: S.C. ARHING S.R.L., Satu Mare

FAZA DE PROIECTARE: Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

DATA ELABORĂRII: MART.2022

#### 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

##### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezentul PUZ are ca obiectiv extinderea unor hale de productie intr-o zona de industrie si depozitare. PUZ-ul va respecta articolul 64 al legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 69563.00 mp și este situată în intravilanul Mun. Satu Mare.

Conform extraselor C.F. 178122, 177904, 177901,42516,174777, 176413, 177903, 177899, 176384, 176489, 176298, 180325, 180405, 177900, 180252, 180249, 180319, 180320, 180250, 180708 si 185069.  
cu nr. Numerele cadastrale :178122, 177904, 177901,42516,174777, 176413, 177903, 177899, 176384, 176489, 176298, 180325, 180405, 177900, 180252, 180249, 180319, 180320, 180250, 180708 si 185069.

Terenul studiat este curti constructii intravilan cu accese de pe str. FAGULUI si str. ENERGIEI. Situația actuală este prezentată în cadrul planului de situație.



## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În lipsa unui PUG, au fost studiate proiecte elaborate anterior ptr. construirea, reabilitarea si extinderea unor hale de productie existente.

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

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

### c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește mărirea capacității de productie prin extinderea și diversificarea gamei de activități productive, aducătoare de profit, se creează de asemenea noi locuri de muncă și va crește baza materială a societății.

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

Amplasamentul studiat în prezent nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este reglementat funcțional ca zona de industrie și depozitare și este amplasată într-o zonă preponderent industrială și ptr. depozitare.

#### b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Nu sunt.

#### c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește mărirea capacității de productie prin extinderea și diversificarea gamei de activități productive aducătoare de profit, se creează de asemenea noi locuri de muncă, va crește baza materială a societății și se va obține o închegare a zonei din punct de vedere urbanistic.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în intravilanul localității, în partea sud vestică a Mun. Satu Mare.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren intravilan-zona industrie și depozitare



## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

- la Sud: locuinte – teren intravilan
- la Est: zona industrie-teren intravilan
- la Vest: str. Energiei

### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul loc. Mun. Satu Mare, în partea sud vestica.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

### 2.4. CIRCULAȚIA

#### a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face de pe str. Energiei și de pe str. Fagului .

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

Accesele actuale asigură capacitatea de transport necesar pentru lucrările de construire fără lucrări de reabilitare.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Actualmente terenul studiat este curți construcții intravilan și are mai multe hale de producție existente.

#### b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

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

Terenul studiat are mai multe construcții existente, din care unele se vor dărâma, majoritatea vor rămâne iar unele se vor extinde .Procentul actual de ocupare a terenului este de circa 54%.

#### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Majoritatea construcțiilor s-au renovat și reabilitat, sunt într-o stare foarte bună. Unele construcții din partea de sud a terenului sunt niște baraci metalice care se vor dărâma, în locul lor se vor construi o parte din halele propuse ptr. extensie.

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

Terenul studiat are rețele edilitare existente, acestea au fost refacute în totalitate.





## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

### f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este curti constructii intravilan, prin urmare se vor face investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi.

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

### h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu sunt.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Actualmente amplasamentul studiat cuprinde toate rețele echipării edilitare respectiv apa, canalizare, electrice și gaze.

### b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu sunt.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

### b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

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

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

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

În zonă nu există valori de patrimoniu.

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

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE



# Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

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

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

## 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In lipsa PUG-lui nu exista

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul .

## 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Nu este cazul

### b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

### c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

### d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

### e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

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

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 69563.00 mp și cuprinde teren pentru zona industrială și depozitare 48695.00 mp, teren pentru căi de comunicație 12940.00 mp, zona pentru spații verzi 7578.00mp și zona ptr.echipare edilitara 350.00mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona industrie și depozitare	48695.00	70.00
Zona pentru căi de comunicație	12940.00	18.00
Zona spații verzi	7578.00	11.95
Zona echipare edilitara	350.00	0.05
<b>TOTAL</b>	<b>69563.00</b>	<b>100,00</b>

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

P.O.T.<sub>maxim</sub> = 70%

C.U.T.<sub>maxim</sub> = 0.65

Aliniamentul -se vor prelua aliniamentele de la construcțiile existente.



## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

---

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune bransarea constructiilor noi la rețeaua existentă.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Se propune bransarea constructiilor noi la rețeaua existentă.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea constructiilor noi la rețeaua existentă.

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se propune bransarea constructiilor noi la rețeaua existentă.

#### 3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului va fi evitată prin soluția constructivă.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

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

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

### 3.9. PREVEDERI I.S.U.

Se vor respecta normele de proiectare privind prevenirea incendiilor la fazele următoare respectiv DTAC și PT.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin diversificarea gamei de activități aducătoare de profit.

ÎNTOCMIT,

arh. BABICI NICOLAE



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

#### 3. DOMENII DE APLICARE

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

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

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

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

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

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

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

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

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

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



## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

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

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

### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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

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

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

**ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA EDILITARA

### **ZONA DE LOCUINTE**

**Functiune predominanta:** - industriala cu depozitare

**Functiuni compatibile:** - alte dotari compatibile

**Utilizari permise:** - industrie si depozitare

**Utilizari permise cu conditii** - alte dotari specifice

**Utilizari interzise:**

- unitati poluante sau cu alte riscuri

**Regimul de inaltime:** P , P+1 H max. 12.00m



## Arhing – Satu Mare

Birou de Proiectare Arhitectura, Urbanism si Design Interior

Satu Mare, B-dul I.C. Bratianu, Nr. 5, Sc. E, Ap. 43, Tel/Fax: 0361809080

Condiții de amplasare: - aliniamentul va fi in aliniament cu constructiile existente

- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii
- P.O.T. max.= 70% C.U.T.max.= 0,65

### **ZONA CAI DE COMUNICATIE**

Compusa din subzona:– cai de comunicatie rutiera

Cuprinde: acces auto/pietonal/parcari si platforme

Conditii - realizare conform standardelor

### **ZONA SPATII VERZI / TEREN ARABIL**

Funcțiune predominantă - Spatii verzi / teren arabil

Utilizări permise: spatii verzi amenajate,

Utilizări interzise : constructii

Condiții - utilizarea unor specii locale cu inaltime variabila.

### **ZONA ECHIPARE EDILITARA**

Funcțiune predominantă – Echipare edilitara

Utilizări permise: alte dotari edilitare

Utilizări interzise : constructii

ÎNTOCMIT,  
arh. BABICI NICOLAE