



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

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

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

##### 1.2. Obiectul lucrării

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

##### 1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

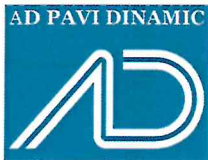
##### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

##### 2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

##### 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilități, 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, greutatea 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, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

### **2.6. Echipare edilitară**.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

### **2.7. Probleme de mediu**.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- Evidențierea riscurilor naturale și 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 potențialului balnear și turistic – după 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 și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și calatori; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....

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

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

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

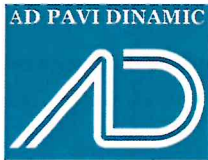
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- 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. Protecția 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 disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.....

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

#### **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 imprejmuiri......

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

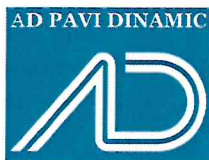
- 3.1. Unitati si subunitati functionale......

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

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

#### ***B. PIESE DESENATE***

A01.	Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 5000
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U03.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
U04.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării : „Elaborare P.U.Z. – Extindere cladire si amenjare in atelier teatral”

Beneficiar : *Fundatia Proscenium*

Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Data elaborării : *martie 2022*

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de instituuții și servicii – sala de spectacol.

Terenul studiat este în proprietatea Episcopiei Romano -Catolice Satu Mare cu drept de uzufruct pentru Fundatia Proscenium, notat în Extrasul de Carte Funciara cu număr cadastral 185279. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Satu Mare str. 1 decembrie 1918 nr.15. Pe acest teren există o clădire cunoscută cu numele „Cecil”, care a fost folosită și concepută ca sala de spectacol.

Ideea construirii și finanțării clădirii a fost a lui Irsik Ferenc, această clădire a fost concepută pentru corul asociației Sfântul Cecil în 1874. La parterul clădirii există sala de concert și în demisol au depozitat produse de cereale, demisolul l-au dat în chirie, din această sumă au putut să întretină toate clădirea.

După scrisul lui Borovszky Samu aflăm că în această clădire a avut o locuința dirijorul corului. După pozele făcute în curtea clădirii studiate putem afla că a existat o extindere. În momentul de față doar sala de concert există la nivelul parterului.

Multi ani în șir clădirea Cecil a găzduit evenimentele culturale din Satu Mare. În 1944 teatrul din Satu Mare a fost lovită de o bombă, câțva ani teatrul a funcționat în clădirea Cecil.

În 1945 autoritățile au luat clădirea, a devenit cabinetul județean comunist. După revoluție a devenit proprietar Episcopia Romano Catolica din Satu Mare.

Fatada clădirii este alcătuită din cinci travei, simetrică pe un ax vertical în stil eclectic.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

Situatia juridica:

<b>Proprietar</b>	<b>Nr. Extras C.F.</b>	<b>Nr. Cadastral</b>	<b>Suprafata/mp</b>
Episcopia Romano-Catolica cu drept de uzufruct Fundatia Proscenium	185279	185279	1122
<b>Total suprafata teren (in acte)</b>			<b>1122</b>

Acest amplasament este situat in zona centrala a municipiului Satu Mare. Pe terenul studiat se gaseste o cladire cunoscuta ca si "Cecil". Aceasta cladire a functionat ca si sala de repetitii pentru corul catolic.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea functionarii organismului urban in prezent si intr-o perspectiva previzibila - dezvoltare durabila.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 895/26.11.2021 si Avizul de Oportunitate nr 8/18.02.2022.*

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimiteaza loturile destinate functiunii de institutii si servicii, asigurarea circulatiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

### **1.3.Surse documentare**

La intocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Meszaros Stefan 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 centrala a municipiului, avand ca si vecinatati :

- la nord - strada 1 decembrie 1918

- la vest - teren privat, curti constructii nr cad 185279

S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- la sud - teren privat, curti constructii nr cad 185280

- la est - drum de acces nr cad 185280

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata de 1122.00 mp si se afla in proprietatea Episcopia Romano-Catolica cu drept de uzu fruct Fundatia Proscenium pentru 30 de ani.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în centru municipiului Satu Mare și este destinată pentru zone de interes economic : institutiilor și serviciilor (administrație, cultură, comerț) și pentru zona de locuit. Amplasamentul studiat are o formă regulată în plan, cu a o construcție C1-185279(conform extras CF) și este împrejmuit.

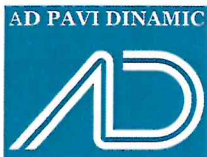
#### **-Acces**

Accesul se face de pe drumul de acces cu nr. cad. 185280. Se propune trei accese pe terenul studiat. Prima direct în demisolul clădirii Cecil(acces existent) al doilea acces pentru public și al treilea acces pentru autoturisme inclusiv camioane care transporta decorul. Vezi planșa U.3.

În imaginea de jos putem observa că lângă terenul nostru nu există arbori ci doar o zonă neamenajată.







S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată face parte din zona centrală a mun. Satu Mare unde domina funcțiunea instituțiilor și serviciilor (administratie, educatie, comerț, servicii, alimentatie publica, hotel).

Funcțiunea propusă este cea de institutii servicii, astfel s-ar realiza o zona de institutii servicii compacta.

## **2.2.Încadrarea în localitate**

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilitatii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Accesul se face de pe drumul de acces cu nr. cad. 185280. 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 urbanistica : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zona (Plansa A.01), Planului de situație existent (Plansa U.01), planse anexate.

### Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Somesului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Somes, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parazite fiind evidente.

Campia Somesului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

### Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

### Clima



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ( $-1,7^{\circ}\text{C}$ ) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de  $+9,6^{\circ}\text{C}$ , având la bază următoarele valori termice: primăvara =  $+10,2^{\circ}\text{C}$ , vara =  $+19,6^{\circ}\text{C}$ , toamna =  $10,8^{\circ}\text{C}$ , iarna =  $1,7^{\circ}\text{C}$ . 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  $0,50 \text{ kN/mp}$  (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de  $1,50 \text{ kN/mp}$  (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

#### Reteaua hidrografica

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

#### Conditii geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi:

+/-0.00 - -2.30	umplutura din pamant si moloz
-2.30—2.70	nisip prafos galben cenusiu
-2.70—4.00	argila prafoasa galben-cenusiu
-4.00—6.00 m	nisip prafos galben

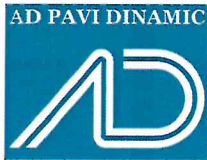
Nivelul freatic a fost interceptat la  $-2.60 \text{ m}$  și s-a stabilizat la  $-1.00 \text{ m}$ . Nivelul freatic s-a stabilizat la  $-1.00 \text{ m}$ , informații anterioare din zona relevând oscilații semnificative ale acestui nivel în funcție de cantitatea de precipitații, remarcându-se chiar și cote aflate la suprafața terenului natural.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de  $-0.80 \text{ m}$ .

În conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficienților  $K_S = 0,12$  și  $T_C = 0,7 \text{ sec}$ . Zona studiată se află în zona seismică de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scării MSK-64 încadrează zona studiată în gradul VII<sub>2</sub>.

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se încadrează astfel:



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

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.Circulatia**

Amplasamentul se afla in municipiul satu Mare, pe strada Ham Janos nr. 7.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Ham Janos, si accesul la terenul studiat se face de pe acestea.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată  
Amplasamentul studiat are categoria de folosinta curti-constructii.  
Amplasamentul studiat este liber de constructii.
- Relaționări între funcțiuni  
Amplasamentul studiat este un teren intravilan, cu o constructie numita Cecil C1-185279. In prezent terenul studiat si cladirea nu este folosit.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Cecil 185279-C1.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Cladirea se gaseste intr-o stare avansata de degradare, din punct de vedere estetic, este o cladire istorica, are calitati de monument si se doreste reabilitarea acesteia.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine  
In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.
- Asigurarea cu spatii verzi  
Pe strada 1 decembrie 1918 se gaseste fasii verzi de o latime de 8.60 m.  
Proiectul nu propune modificarea in nici un fel al spatiilor verzi.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine  
In zona studiata nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiilor de locuințe cu sau fără spații comerciale la parter + instituții servicii, administrație, servicii și comerț.

## **2.6. Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV).

Linia electrică L.E.S. 0,4 KV se află la nord al 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.

- Principalele disfuncționalități

Lipsa rețelelor edilitare pe amplasamentul studiat.

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul studiat se află în zona centrală mun. Satu Mare, în zona istorică protejată.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

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

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul **-P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRE SI AMENAJARE IN ATELIER TEATRAL** si tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de Meszaros Stefan
- 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**

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de institutii si servicii, asigurarea circulatiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Amplasamentul se afla pe 1 decembrie 1918. Accesul pe sit se face de pe drumul de acces perpendicular pe strada 1 decembrie 1918 pe latura estica a parcelei studiate. Vom avea trei accese pietonale in incinta si in cladire. Un acces direct in cladirea Cecil in demisolul acesteia care este existent, un alt acces pentru pietonal public in cladirea extinsa care va avea rolul de primire a publicului si ultimul acces va fi la partea de sud pentru personal si autoturisme (autospeciale de interventii, si vehicule de transport de materiale de constructii).

Pentru accesul carosabil in incinta s-a propus o intrare si o iesire, precum si o platforma de manevra.

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor, atat cele de uz personal, cat si de marfa.

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

Zona studiată este un teren cu o construcție numita Cecil 185279-C1 curți-constructii, cladire ce are un regim de înaltime demisol și parter. Se propune mansardarea acestei cladiri în volumul existent.

Pe terenul studiat se propune extinderea clădirii existente cu un corp de D+P+2E.

Funcțiunea propusă - institutii și servicii / sala de spectacol.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcției de institutii și servicii și echipare tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Cladire propusă spre reabilitare
- zona nefinalizată urbanistic
- lipsa rețelelor tehnico- edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unui acces pietonal ( și rutier ) pentru terenul studiat
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitara

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), funcțiunea institutii-servicii, P.O.T.=60.00 %, C.U.T.=2,00 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita laterala estica s-a determinat retragerea minima de 0.00 m, fata de limita laterala vestica o retragere de min. 0.00m și fata de limita posterioara s-a determinat retragerea minima de 5.00 m, aceasta putand fi marita. Retragerea clădirii dinspre strada existenta este posibil până la max. 0.00m acesta nu se schimbă.

#### Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, în sensul ca aceasta zona este de interes economic și zona de servicii.

**POTpropus = 60.00 %**

**CUTpropus = 2,00**

**Regimul de înaltime propus:**

**Cladire existenta Cecil**

**D+P+M**

**Cladire propusă**

**D+P+2E**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**12.80 m**

## BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	Suprafata (mp)	procent din suprafata totala %	Suprafata (mp)	procent din suprafata totala %
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
<b>TEREN STUDIAT</b>	1122	100	-	-
curți construcții	1122	100		
IS-INSTITUTII SERVICII-ATELIER TEATRAL			1122.00	100
zona construibila max.			673.20	60
amenajari exterioare: parcuri, circulații			336.60	30
spații verzi min.			112.20	10
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>1122</b>	<b>100</b>	<b>1122.00</b>	<b>100</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea cladirii propuse la rețeaua de apa potabila stradala a municipiului. Bransarea la rețeaua 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 cladirea propusa la rețeaua de canalizare stradala a municipiului. Bransarea la rețeaua 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 rețea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV).

Linia electrica L.E.S. 0,4 KV se afla la sud vestul amplasamentului studiat.

Bransarea la rețeaua 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 cladirilor propuse la rețeaua existenta de gaz.

Bransarea la rețeaua 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 rețelelor de telefonie .

### 3.7. Protecția mediului

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

### Protectia apelor

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

### Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

### Protectia solului si subsolului

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

#### •Epurarea si preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral 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 in imediata vecinatate a platformelor si vor avea panta corespunzatoare 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 in 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.

Pe amplasamentul studiat va fi amenajat un spațiu închis, pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Spațiu de depozitare amenajat special o să aibă pardoseala din beton , va fi prevăzut cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare .

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

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

Nu este cazul.

#### •Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona 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





S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor accese pietonale / auto pentru amplasament studiat
- realizarea unor zone plantate

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului

#### Circulația terenurilor

Nu e cazul.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

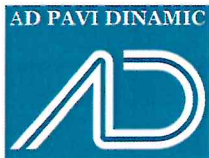
În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație :

- 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.



s.c. AD PAVI DINAMIC s.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## 5. ANEXE

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

Intocmit,  
Arh. Fornvald Margit Elza

Urb.Arh. Iuoras Violeta

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

### **Elaborare P.U.Z. - Extindere cladire si amenajare in atelier teatral**

## **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

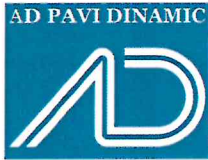
### **1.2. Baza legala a elaborarii**

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

- Constituția României
- Codul Civil



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală
- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor
- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN - secțiunea I
  - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II - ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN - secțiunea III - zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

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

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

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



s.c. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

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.).

### 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 extravilanul 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 ramane neschimbat, categoria de folosinta curti-construcții.

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

#### Terenuri libere în intravilan

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

- *utilizări permise :*

- institutii si servicii publice
- amenajari de spatii verzi
- amenajari exterioare : cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice
- lucrari tehnico edilitare



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

## **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  $K_s = 0,12$  și  $T_c = 0,7$  sec.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

## **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 de serviciu / de interventii se va realiza din strada existenta.

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

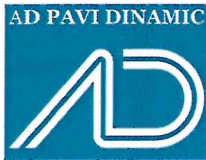
Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ - respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie 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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Indicii 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 apărținătoare zonei.

**POTpropus = 60.00 %**

**CUTpropus = 2,00**

**Regimul de inaltime propus:**

**Cladire existenta**

**D+P+1M**

**Cladire propusa**

**D+P+2E**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**12.80m (ce reprezinta inaltimea**

**maxima a cladirii existente)**

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**

Circulația în zona studiată se realizează din drumul de acces existentă - la care are front terenul studiat.

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

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

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

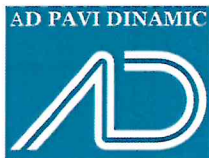
Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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 cu rol decorativ.Se vor amenaja spații verzi conform Regulamentului General de Urbanism (anexa Nr. 6) într-un procent de minim 10% din suprafața parcelei.

Imprejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime, însă se poate opta și pentru varianta de a nu împrejmuia proprietățile.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Pe parcela se propuna o cladire cu functiunea de institutii si servicii / sala de spectacol. Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

#### **A. FUNCTIUNI**

##### **Funcțiuni existente menținute**

Nu sunt

##### **Funcțiuni noi propuse**

-IS - sala de spectacol.

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

- orice clădire nouă cu condiționările de autorizare pentru zona de protecție a zonei istorice

#### **C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

- *utilizări permise :*

-IS - sala de spectacol.

-reparații și modernizări la funcțiuni existente menținute.

- *utilizări interzise :*

-orice lucrări care afectează zona istorică protejată sau monumentul istoric

### **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, 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 nordica paralela la strada existenta 1 decembrie 1918, in zona centrala a municipiului Satu Mare.

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;





s.c. AD PAVI DINAMIC s.R.L.

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

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

de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. Fornvald Margit Elza**

**Urb.Arh. Iuoras Violeta**

www.primariasm.ro  
SITE  
GLS  
GLS  
SITE  
www.prima