



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)

**Proiect nr. 257 / 2021**

**Plan urbanistic zonal  
CONSTRUIRE IMOBIL INSTITUȚII ȘI SERVICII  
ȘI LOCUINȚĂ ÎN MUN. SATU MARE, STRADA  
AUREL VLAICU NR. 123/D  
JUDETUL SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:  
VASKO LYUBOV**



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)

Plan urbanistic zonal  
CONSTRUIRE IMOBIL INSTITUȚII ȘI SERVICII  
ȘI LOCUINȚĂ ÎN MUN. SATU MARE,  
STRADA AUREL VLAICU NR. 123/D  
JUDETUL SATU MARE  
FAZA : P.U.Z.

### LISTA DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : APR. 2022



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

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

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

###### 2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee

ale transportului in comun, intersectii cu probleme,  
 prioritati.....

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

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spatii verzi.....
- Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

**2.6. Echipare edilitară**.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse si rețele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
- Principalele disfuncționalitati.....

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

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale si antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....

**2.8. 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 – 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.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

#### **3.7. Protecția mediului**.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și 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 peisagistică și reabilitare urbană.....

- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....



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)

- Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

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

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

## **5. ANEXE**

- Copie dupa : Certificatul de Urbanism + anexa, Avizul de Oportunitate, Extrasul de Cartea Funciara, Carte de Identitate

## **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 zona                                      | sc. -//-     |
| U01.  | Situatia existenta. Disfuncionalitati                          | sc. 1 : 1000 |
| U02.  | Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus            | sc. 1 : 1000 |
| U03.  | Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 1000 |
| Ed01. | Reglementari. Echipare edilitara                               | sc. 1 : 1000 |



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 : *P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚĂ ÎN MUN. SATU MARE, STRADA AUREL VLAICU NR. 123/D, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : VASKO LYUBOV

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

Data elaborării : aprilie 2022

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea mixtă : de institutii și servicii și locuința ( locuința de serviciu ).

Terenul studiat, pe care se dorește amplasarea investiției este situat în intravilanul mun. Satu Mare pe strada Aurel Vlaicu nr. 123/D, județul Satu Mare. Imobilul se află în proprietatea privată a beneficiarei Vasko Lyubov și se identifică prin următorul nr. cadastral, nr. 185648 cu suprafața de 1 435 mp cu categoria de folosință curți construcții. Pe amplasament se află o spalatorie auto autorizată.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de institutii și servicii și locuința ( o locuința de serviciu la nivelul etajului ). Este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal datorită inexistenței PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE.

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 această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 824 / 10.11.2021 cu elaborare S.O. pentru obtinere Aviz de Oportunitate, elaborare și aprobare P.U.Z..*

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

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf Vascan Adrian și avizată de către ANCPI.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și 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, avand ca si vecinatati:

- la nord – drum de exploatare
- la vest – drum de exploatare
- la sud – strada Aurel Vlaicu + sant de canalizare
- la est – curti constructii – proprietate privata

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata de 1435 mp si se afla in proprietatea beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat propus a fi reglementat în prezenta documentație se regaseste intr-o zona periferica a municipiului Satu Mare. Zona studiata se afla intr-o zona mixta destinata pentru locuinte, pentru servicii, si pentru unitati industriale nepoluante.

Terenul de amplasament este reglementat ca si Insitutii si servicii si propunerea prezentata se inadreaza in functiunea existenta, cu propunerea de a realiza o locuinta de serviciu pe etajul constructiei propuse.

- Potențial de dezvoltare

Pe terenul de amplasament exista o spalatorie auto ( self servicie ) functionala. Se propune construirea unei cladiri cu regim de inaltime maxima P-P+1 destinata pentru institutii si servicii ( magazin accesorii auto ) cu o locuinta de serviciu propus la etaj.

Constructia propusa cu functiunea de Institutii si Servicii si locuinta se incadreaza in functiunile existente in zona si partial pe teren.

### 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada Aurel Vlaicu printr-un podet existent si de pe un drum secundar existent pe partea nordica a terenului studiat.

In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie, si parcela studiata este racordat la rețeaua de apa, de canalizare si la electricitate.



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

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

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zona (Plansa A.01), Planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

#### **Geomorfologie**

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 prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

#### **Clima**

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°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

#### **Reteaua hidrografica**

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

#### **Conditii geotehnice**

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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| +/-0.00 - -0.40 m | sol vegetal     |
| -0.40 - -1.10 m   | argila prafoasa |

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)

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| -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 precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafata terenului natural.

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

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor  $K_s = 0,12$  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.Circulatia**

Amplasamentul se afla in municipiul Satu Mare, cu adresa pe strada Aurel Vlaicu nr. 123/D.

Terenul studiat are latara sud-vestica front la strada existenta si accesul principal la terenul studiat se face de pe aceasta.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată  
Amplasamentul studiat are categoria de folosinta curti-constructii. Amplasamentul studiat este construit.
- Relaționări între funcțiuni  
Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii si este partial construit. Pe teren exista o spalatorie auto sefl service. Functiune propusa este intitutii si servicii cu o locuinta, care se incadreaza in functiunile existente in zona.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Terenul de amplasament este partial 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)

- **Aspecte calitative ale fondului construit**  
Construcția existentă pe teren este o construcție nouă, cu structura ușoară și cu aspect plăcut și are regim de înălțime P.
- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**  
În proximitatea terenului studiat există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie. Zona studiată este o zonă mixtă destinată pentru zona de locuit și pentru instituții/servicii și pentru unități industriale nepoluante.
- **Asigurarea cu spații verzi**  
Pe strada Aurel Vlaicu există spații verzi amenajate de-a lungul trotuarelor. Amplasamentul studiat are acces carosabil autorizat și vor fi menținute. Accesul principal este realizat dinspre str. Aurel Vlaicu printr-un podet și secundar dinspre drumul existent pe partea nordică a terenului propus reglementat.
- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**  
În zona studiată nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- **Principalele disfuncționalități**  
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:  
- este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal datorită inexistenței  
**PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE.**

## **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. Parcela studiată este bransată la rețeaua de apă potabilă.
  - Canalizarea  
În zona există rețele de canalizare. Parcela studiată este racordată la canalizare municipală.
  - 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 - vestul amplasamentului studiat, și parcela studiată este racordată la ea.
  - 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**  
Nu există racord la rețele de gaze naturale existente.



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)

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit  
Pe amplasament studiat exista o constructie.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu e cazul.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz  
Nu e cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Opțiunile populatiei se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a functiunilor din jurul pietei agroalimentare si reconsiderarea aspectului cladirilor adiacente .

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

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚĂ ÎN MUN. SATU MARE, STRADA AUREL VLAICU NR. 123/D, JUDETUL SATU MARE** si tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Vascan Adrian
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Studiu geotehnic intocmit de ing. geolog Seicean Ioan
- Prevederile din Certificatul de Urbanism
- Aviz de oportunitate

De asemenea, în documentatie 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.



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)

### **3.2. 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 categoria de folosinta curti constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de institutii si servicii si locuinta , asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Amplasamentul studiat se afla in mun. Satu Mare pe strada Aurel Vlaicu nr. 123/D si este partial construit. 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 imobil
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

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

Accesele carosabile in incinta se vor realiza de pe strada Aurel Vlaicu pe un acces existent dimensionat conform normativelor privind securitatea la incendiu a constructiilor, si de pe in drum secundar existent pe partea nordica a terenului studiat.

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

Pe amplasamentul studiat exista o constructie, care va fi mentinuta.

Se propune construirea unei cladiri cu regim de inaltime P-P+1 cu functiunea propusa de institutii si servicii cu o locuinta de serviciu la nivelul etajului.

Prin documentație se precizează și delimitează o zona edificabila, se stabilesc indicii maximi, regimul maxim de inaltime, si echiparea tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat

#### **Prescripții specifice de constructibilitate**

##### **Utilizări permise**

- instituții și servicii publice ( spatii comerciale -magazin accesorii auto)
- locuinta de serviciu
- circulații rutiere, pietonale, parcaje publice
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi, spații verzi

**Utilizări interzise**

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea institutii-servicii, P.O.T.=60,00 %, C.U.T.=1,20 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Aliniamentul stradal este stabilit la 11,00 m, stabilit conform constructiei existente. Pe partea nord-est si nord-vest se propune o retragere de 2,00 m.

**Indici urbanistici:**

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama ca este o zona mixta, in sensul ca aceasta zona este de interes economic , zona de servicii si funcțiunea combatibila de locuinta de serviciu.

**POTpropus = 60,00 %**  
**Regimul de inaltime propus:**  
**Hmax.(peste cota terenului)**

**CUTpropus = 1,20**  
**(S/D)P - (S/D) P+1E**  
**15m**

**BILANȚ TERITORIAL**

| BILANT TERITORIAL<br><br>ZONE FUNCTIONALE   | EXTRAVILAN<br>SITUATIA EXISTENTA |                                | INTRAVILAN<br>SITUATIA PROPUASA |                                |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|   | SUPRAFATA<br>(mp)                | PROCENT<br>DIN TOTAL<br>SUPRAF | SUPRAFATA<br>(mp)               | PROCENT<br>DIN TOTAL<br>SUPRAF |
| <b>TEREN STUDIAT</b>  | <b>1 435</b>                     | <b>100 %</b>                   | -                               | -                              |
| <b>IS - institutii si servicii</b>  | 1 435                            | 100%                           | -                               | -                              |
| <b>IS+Lm zona mixta : institutii si servicii cu locuinta de serviciu din care :</b> | -                                | -                              | <b>1 435</b>                    | <b>100%</b>                    |
| <i>zona construibila max.</i>   | -                                | -                              | 861                             | 60%                            |
| <i>amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme</i>                         | -                                | -                              | 502                             | 35 %                           |
| <i>spatii verzi</i>   | -                                | -                              | 72                              | 5 %                            |
| <b>TOTAL SUPRAFATA</b>  | <b>1 435</b>                     | <b>100%</b>                    | <b>1 435</b>                    | <b>100%</b>                    |

**3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

**Alimentarea cu apa**

In zona exista retele de alimentare cu apa. Terenul studiat este bransat la rețeaua de apa existenta in zona.

**Canalizarea**

In zona exista retele de canalizare. Parcela studiata este racordat la rețele de canalizare existente in zona.



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)

#### Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4KV). Linia electrică L.E.S. 0,4 KV, care se desfășoară de-a lungul străzii Aurel Vlaicu. Clădirea existentă și parcela studiată este racordată la rețeaua de electricitate municipală.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea clădirii propuse la rețeaua existentă de gaz.

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

#### Telefonie

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protecția apelor

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

#### Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. 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.

- 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.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la zona administrativă, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc).

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 mixtă de IS + Lm va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu e 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 reabilitarea peisagistică și urbană a incintei.

- Valorificarea potentialului turistic și balnear  
Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- 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.

### **4.1 Circulații**

Circulațiile amenajate în incinta vor fi menținute în domeniu privat.

### **4.2 Costuri suportate de investitori**

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





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)

### Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

| 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  | - |
|       |   | 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 | - |

**4.3 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 .

**Intocmit,  
 Arh. Iuoras Violeta**



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

### **Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚĂ ÎN MUN. SATU MARE, STRADA AUREL VLAICU NR. 123/D, 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 întărește și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, 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 P.U.Z., 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 completări ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

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

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

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

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

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

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 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 folosință curți-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 prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

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

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,15$  și  $T_c = 0,7$  sec.

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

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

Pe zona studiata propusa a fi reglementata 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 din strada Aurel Vlaicu si de pe un drum existent pe partea nordica a terenului studiat.

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 siguranta constructiilor 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 sunt valabili și obligatorii pentru parcela studiata.

**POTpropus = 60,00 %**

**Regimul de inaltime propus:**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**CUTpropus = 1,20**

**(S/D)P- (S/D)P+1E**

**15m**

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 existenta – la care are front terenul studiat. Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritul masinilor, atat cele de uz personal, cat si de specialitate. Accesul

carosabil principal in incinta se va realiza de pe strada Aurel Vlaicu , printr-un acces existent.

### **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**

Amenajarilor propuse in documentatie prezentata a fost elaborata în conformitate cu considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice in vigoare, si cu respectarea prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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 5% din suprafata parcelei.

Imprejmuirile 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.

## **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Pe parcela se propuna o cladire cu functiunea de institutii si servicii si functiunea compatibila de locuinta de serviciu –Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Funcțiuni existente menținute**

-IS – institutii servicii

#### **Funcțiuni noi propuse**

-IS – institutii servicii si Lm – locuinta de serviciu

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

Nu sunt

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

- *utilizări permise*
  - institutii și servicii ( spatii comerciale – magazin accesorii auto)
  - locuinta/locuinta de serviciu
  - circulații rutiere, parcaje private, garaje
  - zone verzi plantate,
  - lucrări tehnico-edilitare
  - reparații și modernizări la funcțiuni existente menținute.
- *utilizări interzise :*
  - clădiri cu mai mult de P + 1 etaje
  - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

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



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. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Se prevad urmatoarele unitati functionale :  
Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, nu au fost prevazute subunitati functionale.

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

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura sudica paralela la strada Aurel Vlaicu.

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**