



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Proiect nr. 241 / 2021

**Plan urbanistic zonal  
ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,  
STRADA PANAIT CERNA NR. CAD. 169355,  
JUDETUL SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIARI:  
CHITAȘ CĂTĂLIN-VASILE și CHITAȘ ROXANA-MARIA**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

Plan urbanistic zonal  
ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,  
STRADA PANAIT CERNA NR. CAD. 169355,  
JUDETUL SATU MARE

### LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

-----

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

-----

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : SEPT. 2021



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.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 documentatiei.....

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

###### 1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....

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

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica 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 pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

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

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

###### 2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

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

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

## **2.6. Echipare edilitară.....**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si 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. Optiuni ale populatiei.....**

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

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

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

## **3.4. Modernizarea circulației.....**

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; 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 postale, 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 peisajistică și reabilitare urbană.....

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

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

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

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

## **5. ANEXE**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.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.

### 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 localitate	-//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D02. Profil stradal - strada nou propusa	sc. 1 : 50



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.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 : Plan urbanistic zonal - Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Panait Cerna Nr. Cad. 169355, Judetul Satu Mare  
Beneficiari : Chitaș Cătălin-Vasile și Chitaș Roxana-Maria  
Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
Data elaborării : sept. 2021

#### **1.2.Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Panait Cerna Nr. Cad. 169355, Judetul Satu Mare „. Zona studiata se afla in partea nordica a Municipiului Satu Mare. Terenul este positionat cu latura estica paralela cu strada Panait Cerna si este proprietate privata.

Terenul studiat se afla in extravilanul minicipiului Satu Mare, pe strada Panait Cerna f.n., judetul Satu Mare, si este proprietate privata a persoanelor fizice Chitaș Cătălin-Vasile și Chitaș Roxana-Maria.

Parcela este inscrisa in Extrasul de C.f.nr. 169355 cu nr cad. 169355, are o suprafata de 2 100 mp si este neimprejmuit. Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea construirii unei locuinte pe terenul aflat in mun. Satu Mare, str. Panait Cerna f.n..

Prin prezenta documentatie beneficiarii solicita elaborarea unui PUZ pentru amplasarea unei constructii cu un regim de inaltime P + 1E cu functiunea de casa de locuit. Este necesar a fi elaborat un plan urbanistic zonal datorita inexistentei PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

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

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Vascan Adrian.

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,



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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 extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord a teritoriului a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – teren privat, arabil
- la vest - teren privat, arabil
- la sud - teren privat, arabil
- la est - strad Panait Cerna, nemodernizat

Terenul studiat cu suprafața de 2 100 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Chitaș Cătălin-Vasile și Chitaș Roxana-Maria. Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe cu regim redus de înălțime conf. PUG-ul mun. Satu Mare în curs de elaborare.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în extravilanul localității și este nereglementată din cauza lipsei PUG-ul mun. Satu Mare.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără construcții existente și este neîmprejmuit. Accesul se va face din strada existentă - nemodernizată.

- Potențial de dezvoltare

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

### 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare, după acte în extravilanul localității. Parcela studiată în realitate se află în intravilanul municipiului Satu Mare conf. PUG-ul expirat și conf. PUG-ul nou propus ( în curs de elaborare ), numai în Extrasul de Cartea Funciara nu a fost actualizată poziția și categoria terenului.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă, propusă pentru modernizare.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **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 perimetru intravilanului a mun. Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), si planului de situatie (Plansa U.01), planse anexate.

#### Caracteristici ale reliefului

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

#### Geomorfologie

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

#### 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

Orașul 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.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 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

-2.80 - -4.30 m	argila prafoasa nisipoasa
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasa
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m. In urma lucrarilor executate anterior in zona variatiile nivelului freatic sunt nesemnificative.

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

In baza acestor date propunem ca adancime minima de fundare pentru constructia proiectata cota -1,50 m in stratul de argila ruginie.

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 :	- <i>terenuri bune</i>
-apa subterana :	- <i>fara epuizmente</i>

clasificarea constructiei

dupa categoria de importanta :	- <i>normala</i>
-vecinatati :	- <i>fara riscuri</i>

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

## 2.4.Circulația

Amplasamentul se afla intr-o zona nereglementata urbanistic a municipiului Satu Mare. Terenul studiat are latura estica paralela cu strada existenta nemodernizata.

## 2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan este liber de constructii si de retele de utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este liber de constructii si nu este cultivat. Amplasamentul studiat se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, dupa PUG nou propus al mun. Satu Mare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Asigurarea cu spatii verzi  
Pe strada existenta nu sunt suprafete verzi amenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.  
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.  
Din analiza situatiei existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
  - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire.
  - Teren nereglementat
  - Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
  - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.6. Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

### Alimentarea cu apa

Pe strada Panait Cerna exista retele de alimentare cu apa.

### Canalizarea

Pe strada de acces exista retele de canalizare.

### Alimentarea cu energie electrică

Pe strada de acces - propusa pentru modernizare exista retele de alimentare cu energie electrica LES 0,4kV.

### Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de est a amplasamentului exista retele de gaz.

### Telefonie

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

- Principalele disfuncționalitati

Din analiza situatiei existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din terenun arabil extravilan.

- 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

Strada Panait Cerna nu are profil stradal finalizat. Se propune rezervarea a unei suprafete pentru modernizarea a strazii Panait Cerna in viitor.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observa tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curatirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia.

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 – *Plan urbanistic zonal - Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Panait Cerna Nr. Cad. 169355, Judetul Satu Mare*

In zona studiată nu au fost elaborate studii sau proiecte.

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

Terenul studiat se află pe teritoriul municipiului Satu Mare si este neconstruit.

In cauza inexistentei Planului General de Urbanism al Mun. Satu Mare amplasamentul studiat nu este reglementat.

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

Zona studiată este un teren liber de constructii.

Se propune introducerea in intravilanul localitatii a suprafetei studiate de 2100 mp , reglementarea urbanistica, si lotizarea parcelei in 2 loturi realizand un lot cu destinatia propusa de zona de locuit si un lot cu functiunea propusa de circulatie publica ( suprafata delimitata pentru modernizarea profilului stradal existent ).

### **3.4. Modernizarea circulației**

Profilul strazii Panait Cerna nu este finalizat. Sa obtinem profilul definitiv de 12 m stabilit prin PUG vechi si prin PUG nou propus al mun. Satu Mare este necesar delimitarea si rezervarea suprafetei de 75 mp din terenul studiat de 2 100 mp. Suprafata delimitata se intentioneaza a fi trecut in domeniul public, dupa aprobarea PUZ-lui prezentat.

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

Zona studiată este un teren liber si este formata dintr-o singura parcela.

Se propune introducerea a suprafetei de 2 100 mp aflate in extravilanul localitatii in intravilanul municipiului, se propune parcelarea terenului in doua loturi cu functiunea propusa de locuire, si drum de acces / circulatie publica.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan  
Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara
- Modernizarea strazii existente

Se propune delimitarea a unei suprafete de 2 025 mp – Lot 1 , cu destinatie propusa de zona de locuit cu regim redus de inaltime (S/D) P – (S/D) P+1E, si rezervarea suprafetei de 75 mp – Lot 2 pentru reabilitarea strazii Panait Cerna si obtinerea profilului definitiv de 12 m.

Se prevad limite in ce priveste zona construibila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de profilul stradal propus modernizat cu minim 6,00m ( aliniament existent in zona studiata ) si se propune o retragere de minim 25,00 m fata de vecinatatile limitei posterioare. Fata de vecinatati laterale se prevad o retragere minima de 0,60 m conform Codului civil ( min 0,60 m fara fereastră si distanta min. stabilita conform scurgerea apelor pluviale, si min. 2,00 m cu fereastră de vedere )

**Bilant teritorial:**

BILANT TERITORIAL  ZONE FUNCTIONALE	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>2 100</b>	<b>100 %</b>	<b>2 100</b>	<b>100 %</b>
Teren arabil	2 100	100%	-	-
<b>Lm - zona de locuit din care :</b>	-	-	<b>2 025</b>	<b>96,43%</b>
<i>zona construibila max.</i>	-	-	709	35%
<i>amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme</i>	-	-	607	30%
<i>spatii verzi</i>	-	-	709	35%
<b>Cr - circulatie publica</b>	-	-	<b>75</b>	<b>3,57%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>2 100</b>	<b>100%</b>	<b>2 100</b>	<b>100%</b>

**Indici urbanistici:**

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)+P – (S/D) P+1E

**3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

**Alimentarea cu apa**

Pe strada existenta in partea de est a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradala.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### Canalizarea

Pe strada de acces - str. Panait Cerna exista retea de canalizare menjarea. Se propune bransarea bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de canalizare municipala.

### Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Panait Cerna exista retea de electricitate LES 0,4 kV. Se propune bransarea cladirii propuse la rețeaua de electricitate stradala.

### Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada exista retele de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente si bransarea cladirilor noi propuse la rețeaua propus extins.

### Telefonie

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

## **3.7. Protecția mediului**

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

### Protecția apelor

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

### Protecția aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

### Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi 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 în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana  
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelilor edilitare majore  
Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea si modernizarea a rețelilor edilitare existente in zona
- cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate.

#### Circulația terenurilor

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 proprietate publica
- teren propus pentru trecerea in proprietate publica de interes local

#### Circulația terenurilor

Amplasamentul propusa a fi reglementata cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice.

Pentru modernizarea strazii Panait Cerna in viitor se va rezerva suprafata de 75 mp. Suprafata delimitata se propune a fi trecut in domeniul public, dupa aprobarea PUZ-lui prezentat.

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

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren arabil extravilan in categoria de folosinta curti-constructii, cu destinatie de zona de locuit si drum de acces / circulatie publica, cu regim de înălțime redus.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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.

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

#### 4.1 Circulații

Se propune delimitarea a unei zone pentru modernizarea strazii Panait Cerna. După trecerea suprafeței de 75mp în domeniul public circulațiile carosabile și pietonale din afara limitei de proprietate, vor fi amenajate și menținute în domeniul public conform PUG noul propus al mun. Satu Mare.

#### 4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investiției

Costurile suportate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	
1.0	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA
	1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	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	2.1	- CONSULTANTA	DA
	2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA
	2.3	- AUDITURI	DA





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

		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.

Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.

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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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

## **5. ANEXE**

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

Intocmit,  
Arh. Iuoras Violeta



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.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.

### **P.U.Z. - ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE, STRADA PANAIT CERNA NR. CAD. 169355, JUDETUL 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 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.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. 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 prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Constituția României
- Codul Civil
- 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**

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.).



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### 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 acestuia 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.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100 - 1991 și normelor PSI .
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).
- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

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

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiata se afla intr-o zona destinata pentru locuinte, si functiunea propusa este de locuit .

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe și echipare tehnico-edilitara.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea terenului aflata in extravilanul localitatii in intravilan.

Regimul economic se schimba din teren arabil extravilan in categoria de folosinta curti-constructii.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## **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 studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

## **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 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**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

A fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

### **Lot 1:**

$S = 2\ 025$  mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 709$  mp

- constructie de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)P- (S/D) P+1E
- $h_{\text{maxstreasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{maxCOama}} = 9,50$  m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

- retragerea fata de limita de proprietate din est ( latura terenului paralela cu strada existenta propus modernizata ) – min. 6,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – min. 25,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini ) – min. 0,60m, cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere ) si scurgerea apelor
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta- propusa pentru modernizare si parcare se va face pe parcela proprie

### Lotul 2 :

$S = 75$  mp - zona rezervata cailor de circulatii ( modernizarea strazii Panait Cerna )

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

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

### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

### Amplasarea față de aliniament

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 respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru locuințe

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Regimul de inaltime:

(S)+P – (S/D) P+1E

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 și parcajelor, 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**

Terenul studiat are latura estica paralela cu strada existenta.

Accesele la Lotul 1 se va realiza din strada existenta propus modernizata.

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

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

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optica între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spatii verzi în suprafata de min. 35 % din suprafata parcelei. Imprejmuirile între proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **A. FUNCTIUNI**

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

- nu sunt

##### **Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități**

- teren arabil (liber) în extravilan

##### **Funcțiuni noi propuse**

- Lm – locuințe (S/D)P – (S/D)P+1E
- lucrari tehnico-edilitare
- drum de circulatie

#### **B. INTERDICȚII**

##### **Interdicții temporare**

- nu sunt

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

- nu





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

#### **D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

• **utilizări permise:**

- Lm - locuințe (S/D)+P – (S/D)P+1E
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

#### **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, si ca avem o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

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

Terenul de amplasament se afla in teritoriul mun. Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura estica paralela cu strada existenta.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in "curti-construcții intravilan".

**Indici urbanistici:**

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,90

(S/D)+P – (S/D) P+1E

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

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