



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. 225 / 2021

Plan urbanistic zonal  
**ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE,  
STRADA TEILOR F.N.,  
JUDETUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:  
**ROTAR MARIUS-OVIDIU si ȚĂRAN ROXANA-AIDA**



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 TEILOR F.N.,  
JUDETUL SATU MARE**

### **LISTA DE SEMNATURI**

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

-----  
arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----  
-----



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 documentației.....  
• Denumirea lucrării.....  
• Beneficiar.....  
• Proiectantul general.....  
• Subproiectanți, colaboratori.....  
• Data elaborării.....
- 1.2.Obiectul lucrării.....  
• Solicitari ale temei-program.....  
• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona 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, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4.Circulația.....  
• Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....

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)

- 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 traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitatii si 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.....
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

## **2.6.Echipare edilitară.....**

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

## **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 circulatiei 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 circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare 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 circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

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

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

- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, releu, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

### **3.7.Protecția mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor 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@arhdinamic.ro](mailto:satumare@arhdinamic.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 imprejmuiiri.....**

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

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

### **5.UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

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

A01. Plan de incadrare in localitate	sc. 1 : 5.000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 500
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500



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@arhdinamic.ro](mailto:satumare@arhdinamic.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 Teilor F.N., Judetul Satu Mare  
Beneficiari : Rotar Marius-Ovidiu Si Țăran Roxana-Aida  
Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
Data elaborării : oct. 2021

#### **1.2.Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - Zona De Locuit In Mun. Satu Mare, Strada Teilor F.N., Judetul Satu Mare..” Zona studiata se afla in partea nordica a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura sudica paralela cu strada Teilor si este proprietate privata.

Parcela este inscrisa in Exstrasul de C.f.nr. 175876 cu nr cad. 175876 SM, are o suprafata de 1 384 mpcu categoria de folosinta teren arabil intravilan, este liber de constructii, si este proprietate privata a persoanelor fizice ROTAR MARIUS-OVIDIU si ȚĂRAN ROXANA-AIDA.

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

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimita loturile destinate locuirii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

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

La intocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnică topografică efectuata de catre ing. Pura Ioan Dan.

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.



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. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord a teritoriului a municipiului, având ca și vecinatati :

- la nord – teren privat, arabil
- la vest - teren privat, curți construcții
- la sud - strada Teilor
- la est - teren privat, arabil

Terenul studiat cu suprafața de 1 384 mp și se află în proprietatea beneficiarilor: Rotar Marius-Ovidiu și Țăran Roxana Aida. Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinațată pentru locuințe cu regim redus de înaltime conf. PUG-ul mun. Satu Mare în curs de elaborare.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evoluția localității

Zona studiată în prezentă documentație se regăsește în intravilanul localității și este nereglementată din cauza lipsei PUG-ului mun. Satu Mare.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără construcții existente și este parțial împrejmuit. 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 intravilanul localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada existentă – strada Teilor.

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

### 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



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)

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, reteaua 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 aluviuurile, urmele albiilor paraseite fiind evidente.

#### Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta 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 suprafața, intregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentalul regiunii și se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafioasa galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafioasa 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



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)

-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 : | - terenuri bune   |
| -apa subterana :     | - fara epuismente |

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 intr-o zona destinata pentru locuinte, conf. PUG nou propus.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Teilor.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan 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.

- Asigurarea cu spatii verzi

In zona studiata 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:



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)

- 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 intravilan
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.6. Echipare edilitara**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

### Alimentarea cu apa

Pe strada Teilor exista retele de alimentare cu apa.

### Canalizarea

Pe strada de acces exista retele de canalizare.

### Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Teilor exista retele de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV, care se afla la o distanta de aprox. 75 m.

### Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Teilor exista retele de gaz.

### Telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati

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

- Regimul economic al terenului este - arabil intravilan
- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din teren arabil intravilan.

• 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

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

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

Elaboratorul documentatiei de urbanism intlege solicitările beneficiarului si soluzioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

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@arhdinamic.ro](mailto:satumare@arhdinamic.ro)

### **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 Teilor F.N., Judetul Satu Mare.*

In zona studiată nu au fost elaborate studii sau proiecte. Strada Teilor nu este modernizat, profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin HCL 91 / 30.04.2009.

#### **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.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitizează lotul destinata pentru funcțiunii de locuinte, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime și aliniamentul amplasarii viitoarelor construcții.

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

Profilul strazii Teilor nu este finalizat. Amenajarea zonei de locuit nu afecteaza modernizarea strazii Teilor in viitor conform. HCL 91 / 30.04.2009.

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

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

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

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

- Regimul economic al terenului este – arabil intravilan

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Echipare edilitara

- Modernizarea strazii existente – conf. HCL 91 / 30.04.2009.

#### **Bilant teritorial:**

ZONE FUNCTIONALE	BILANT TERRITORIAL		INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUZA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF		
TEREN STUDIAT	<b>1 384</b>	<b>100 %</b>	<b>1 384</b>	<b>100 %</b>		
Teren arabil	1 384	100%	-	-		
<b>Lm - zona de locuit din care :</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 384</b>	<b>100%</b>		
zona construibila max.	-	-	484	35%		
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	416	30%		
spatii verzi	-	-	484	35%		
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>1 384</b>	<b>100%</b>	<b>1 384</b>	<b>100%</b>		



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)

#### Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(S/D)+P – (S/D) P+1E

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

#### Alimentarea cu apa

Pe strada Teilor exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune bransarea constructiilor viitoare la reteaua de apă stradală.

#### Canalizarea

Pe strada de acces - str. Teilor exista retea de canalizare menjarea. Se propune bransarea bransarea constructiilor viitoare la reteaua de canalizare municipală.

#### Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Teilor există retea de electricitate LES 0,4 kV, care se află la o distanță de aprox. 75 m. Se propune extinderea retelei existente și bransarea cladirii propuse la reteaua de electricitate stradală.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada există retele de gaze naturale. Se propune bransarea cladirilor noi propuse la reteaua stradală existentă.

#### Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a retelelor de telefonie mobile.

### **3.7. Protectia mediului**

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

#### Protectia apelor

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

#### Protectia aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

#### Protectia solului si subsolului

După execuțarea lucrărilor se va refa cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană prevenirea producerii risurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafetele de circulație vor fi integral betonate.

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



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)

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

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în reteaua 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbana

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a retelelor editare existente în zona
- cuprinderea în cadrul loturilor propuse în prezentul proiect a unor spații 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 publică

#### Circulația terenurilor

Amplasamentul propus a fi reglementată cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice. Modernizarea străzii Teilor se poate realiza fără să fie afectată proprietatiile private existente în zona.

Constructia de strazi, drumuri, alei, este posibila fără trecerea în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

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

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil intravilan în categoria de folosinta curți-construcții, cu destinație de zona de locuit, cu regim de înălțime redus.



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)

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 aprobat 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 Circulatii

Accesul se va realia din strada Teilor, propus modernizat.

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

Costurile suportate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR
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



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)

		2.2	- 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
		4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	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
		5.1	- RECEPȚIA LUCRARILOR	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	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



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 aprobată 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.

## **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.**

### **Plan urbanistic zonal - ZONA DE LOCUIT IN MUN. SATU MARE, STRADA TEILOR F.N., 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 întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

##### **1.2.Baza legală 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 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 astfel :

- Constituția României
- Codul Civil



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. 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 frontieră 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 aprobat a PATN                                  - secțiunea I  
    - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobat a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobat 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 sanitată
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitată  
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 intravilan 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 intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- 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 Ordonației 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 HCR 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 minime privind funcțiunile, suprafetele, 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 expropiere 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 studiată se află într-o zonă destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit .

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

Regimul juridic al terenului studiat este întravilan și nu se modifică.

Regimul economic se schimbă din teren arabil întravilan în categoria de folosința curți-construcții.



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 distanțele minime de siguranță. 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 suprafața edificabila si anumite retrageri, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

### **Parcela 175876:**

$S = 1\ 384$  mp din care :

$S_{contr\ max} = 484$  mp

- construcție de locuit, cu regimul de inaltime (S/D)P- (S/D) P+1E
- $h_{max}streasina = 7,50$  m
- $h_{max}coama = 9,50$  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 sud ( latura terenului paralela cu strada existenta propus modernizata ) – min. 5,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est si vest (latura terenului paralela cu vecini ) – min. 0,60m, cu respectarea Codului Civil (0,60m sau min. 2 m pentru vedere ) si scurgerea apelor
- retragere fata de limita de proprietate din nord ( limita posterioara )– min. 2m
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta- propusa pentru modernizare si parcarea se va face pe parcela proprie

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

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și 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 aprobată 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

#### Indicii urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – și 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 afaționătoare zonei.

In cadrul PUZ au fost stabiliti

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(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.



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)

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

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Teilor. Accesele la parcela 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 imprejmuiiri**

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 35 % 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. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **A. FUNCTIUNI**

##### **Functiuni existente mentinute**

- nu sunt

##### **Functiuni propuse pentru inlocuire, disfunctionalitati**

- teren arabil (liber) in intravilan

##### **Functiuni noi propuse**

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

#### **B. INTERDICTII**

##### **Interdictii temporare**

- nu sunt

#### **C. SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA SI URBANISTICE**

- nu

#### **D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

##### **• utilizari permise:**

- Lm - locuinte (S/D)+P – (S/D)P+1E
- circulatii rutiere si pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare



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@arhdinamic.ro](mailto:satumare@arhdinamic.ro)

• 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 sudica paralela cu strada existenta.

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

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

Indici urbanistici:

Pentru locuinte

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

(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