



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

Proiect nr. 271/2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE  
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
SI INSTITUTII SERVICII  
IN MUNICIPIUL SATU MARE,  
JUDETUL SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIARI:**

**PINTEA ODETA, PINTEA IONEL-AUREL,  
ARTENI CONSTANTIN SI ARTENI RODICA FLOARE**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

Proiect  
LOTIZARE  
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
SI INSTITUTII SERVICII  
IN MUNICIPIUL SATU MARE,  
JUDETUL SATU MARE

### LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

-----

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

-----

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : noi. 2023



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

## 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

## **2.6. Echipare edilitară.....**

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

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

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

## **2.8. Opțiuni ale populației.....**

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

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

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

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

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

### **3.7. Protecția mediului.....**

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

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

- 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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

## 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	sc. 1 : 10.000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil stradal propus	sc. 1 : 50



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satutare@arhidinamic.ro](mailto:satutare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale Si Institutii Servicii In Municipiul Satu Mare, Judetul Satu Mare

Beneficiari : *Pintea Odeta Si Pintea Ionel-Aurel, Arteni Constantin Si Arteni Rodica Floare*

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

Data elaborării : *noiembrie 2023*

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale Si Institutii Servicii In Municipiul Satu Mare, Judetul Satu Mare ». Zona studiata se afla in extravilan la o distanta mica de la intravilanul Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nordica paralel cu drumul de exploatare existent.

Terenul studiat, aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice este situat în extravilanul localitatii Satu Mare. Terenul studiat este compus din doua parcele inscrise in C.F. nr. 138759 si in C.F. 182242, conform extrasele de cartea funciara anexate, cu categoria de folosinta de: teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafata totala de 23949 mp.

In apropierea zonei studiata s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii si pentru servicii. Pe partea nordica peste drum in vecinitatea amplasamentului sunt deja constructii, si pe partea estica a drumul Lazuri sunt constructii de tip locuinte, autorizate. Prin propunerea din prezenta documentatie s-ar realiza o zona de locuit compacta.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea in intravilan a suprafetei studiate, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si institutii si servicii.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

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

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

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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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 în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata și 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-vest a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- zona studiată este delimitată: - la est de teren privat extravilan, la sud de centura de ocolire, la vest de canal de desecare și de zona de locuit aprobat și la nord de drum de acces – de pe care se va face accesul.

Terenul studiat are suprafața de 23 949 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

În apropierea amplasamentului studiat în prezenta documentație au fost aprobate lotizări cu funcțiunea de locuire / locuire + servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, și este parțial împrejmuit. Accesul se va face din drumul existent.

- 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 în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord-vest a intravilanului municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona.

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





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

### **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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent(Plansa U.01), planse anexate.

#### 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
-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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

-0.80 m.

În baza acestor date propunem ca adâncime minimă de fundare pentru construcția proiectată cota -1,50 m în stratul de argilă ruginie.

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

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

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- condiții de teren : - *terenuri bune*
- apa subterană : - *fără epuizmente*

clasificarea construcției

- după categoria de importanță : - *normală*
- vecinătăți : - *fără riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

## **2.4. Circulația**

Amplasamentul se află extravilan în zona nord-vestică a intravilanului municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura nordică paralelă cu drumul de acces existent în zona.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil extravilan, este neconstruit, parțial împrejmuț și fără utilități.

În ultimii ani, în apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale în vederea obținerii reglementării funcțiunii de locuire.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este arabil extravilan și nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

În zona studiată sunt PUZ-uri aprobate cu funcțiuni identice: zona de locuit și servicii.

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

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona nu există spații verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire
- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.6. Echipare edilitară**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

Alimentarea cu apă

Pe drumul de acces în partea de nord a amplasamentului există rețea de alimentare cu apă.

Canalizarea

Pe drumul de acces există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Pe drum din partea de nord a amplasamentului există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe drum din partea de nord a amplasamentului există rețea de gaz.

Telefonie

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

- **Principalele disfuncționalități**

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

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Cadrul natural este construit. Pe amplasament sunt două anexe exploatare.

- **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 e cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestor zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul - *PUZ– Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale Si Institutii Servicii In Municipiul Satu Mare, Jud. Satu Mare*

De-a lungul anilor în zona studiată sau adiacentă acestora au fost elaborate studii și proiecte ale căror elemente au fost folosite în prezenta documentație.

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

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații, PUZ –uri pentru lotizări locuințe individuale.

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare.

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

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

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

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legătură cu profil de stradă care să facă legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nouă propusă pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea nordică.

Traseul străzii propuse se desfășoară din direcția sud spre nord și s-a prevăzut cu lățimea părții carosabile de 6,60 m, trotuare de 1,00 m lățime, și asigurând amplasamentul stâlpilor pentru iluminatul public, se va amenaja spațiu verde de 1,00 m lățime întreruptă de accesele carosabile la imobile – pe ambele părți a carosabilului propus. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată D01.

Strada se va realiza cu îmbrăcăminte asfaltică pentru eliminarea poluării cu praf.

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul care urmează a fi reglementat conform P.U.Z. prezentat este compus din două parcele înscrise în C.F. nr. 188759 și în C.F. 182242, conform extrasele de cartea funciara anexate, cu categoria de folosință de: teren arabil extravilan. Terenul studiat are o suprafață totală de 23949 mp.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

Suprafata propusa pentru lotizare in vederea construirii de locuinte individuale apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat, neconstruit si partial imrejmuit.

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei studiate de 23 949 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si servicii pentru suprafata intorusa in intravilan.

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

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
- Lipsa spatiilor verzi de protectie si aferente dotarilor existente in zona
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere in intravilan
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara
- Cuprinderea in cadrul loturilor propuse in prezentul proiect a unor spatii verzi plantate

Funcțiunea solicitata si propusa este de constructii pentru locuire ( locuinte individuale cu regimul de inaltime P - P+1E ) si constructii pentru institutii servicii ( cu regim de inaltime ( P – P+1 E ) ). Se propun : 22 loturi destinate locuirii, doua loturi cu destinatie de Institutii si servicii, un lot cu destinatie de circulatie rutiera-pietonala ( Lot 28 ), si trei loturi care ramani neconstruibile ( zona verzi de protectie – Lot1, Lot 13, Lot14 ).

### **Reglementari:**

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare in felul urmatoar: fata de strada de acces min. 3 m , fata de vecini din spate min. 2 m si fata de vecini laterale conform Codului civil.

### Indici urbanistici:

#### Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 10 m

#### Pentru servicii

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 10 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,20

P - P+1E



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

**Bilant teritorial:**

BILANT TERITORIAL	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>23 949</b>	<b>100 %</b>	<b>23 949</b>	<b>100 %</b>
Teren arabil	23 949	100%	23 949	100%
<b>Lm - zona de locuit din care :</b>	-	-	<b>14 570</b>	<b>60,84%</b>
zona construibila max.	-	-	5 100	35%
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	4 370	30 %
spatii verzi	-	-	5 100	35 %
<b>IS - institutii si servicii din care :</b>	-	-	<b>2 999</b>	<b>12,52%</b>
zona construibila max.	-	-	2 099	70%
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	750	25 %
spatii verzi	-	-	150	5 %
<b>CC - zona destinata cailor de circulatie din care :</b>	-	-	<b>3 206</b>	<b>13,39%</b>
cale de acces auto	-	-	2 232	70%
cale de acces pietonal	-	-	515	16%
spatii verzi	-	-	459	14%
<b>Sp - spatii verzi :</b>	-	-	<b>3 174</b>	<b>13,25%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>23 949</b>	<b>100%</b>	<b>23 949</b>	<b>100%</b>

**Nota :** Pe suprafata propusa in intravilan de **23 949 mp**, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de **15 066 mp**, iar zonele verzi sunt **8 883 mp**.

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apa

Pe drumul existent din partea de nord a amplasamentului exista retele de alimentare cu apa. Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

Pe drumul existent pe partea nordica a terenului exista retele de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la parcelele noi propuse si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

Pe drumul existent pe partea nordica a terenului exista retea de alimentare cu energie electrica si un post de transformare amplasata. Se propune extinderea retelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 22 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe drumul existent exista retea de gaz. Se propune extinderea retelei pana la parcelele propuse si bransarea lor.

Telefonie

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### **Protecția apelor**

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

#### **Protecția aerului**

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Nu este cazul.

#### **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

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- 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 urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizare circulație
- 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 :



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica

#### Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Nu este necesara circulatia terenurilor.

Constructia de strazi, drumuri, alei, este posibila fara a conditiona trecerii in proprietate publica de interes local a terenului necesar acestor lucrari.

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

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni : regimul economic se schimba din teren arabil extravilan in categoria de teren arabil intravilan.

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General viitor al municipiului cât și dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.

În P.U.G. zona studiată este rezervată locuințelor individuale 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 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 118/83 - 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**

Circulațiile amenajate pe amplasament raman in proprietate privata.

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

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos.

ETAPA	CATEGORIA DE COST		CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE	1.1 - STUDII SPECIFICE	DA





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

	SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	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	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1
2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII			DA
2.3	- AUDITURI			DA
2.4	- ASISTENTA TEHNICA			DA
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE 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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

#### **4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Nu e cazul.

#### **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. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

### **PLAN URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII SERVICII IN MUNICIPIUL SATU MARE, 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 întărește și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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 legală a elaborării**

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

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.).

##### **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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

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

### Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, construcții destinate pentru institutii și servicii și echipare tehnico-edilitara.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil intravilan în categoria de folosință arabil intravilan, curți construcții.

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

#### Terenuri libere în intravilan

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

### 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  $K_s = 0,20$  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 antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

Pe fiecare lot destinat pentru constructii de locuit sau servicii (22 loturi) a fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

#### **Lot 1:**

Lot = 948 mp - spatiu verde, liber de constructii

#### **Lot 2:**

Lot = 581 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 203,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol

-  $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m

-  $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m

- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

#### **Lot 3:**

Lot = 595 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 208,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol

-  $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m

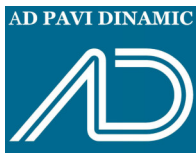
-  $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m

- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

**Lot 4 :**

Lot = 606 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 212,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 5 :**

Lot = 618 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 216,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 6 :**

Lot = 629 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 220,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 7:**

Lot = 640 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 224,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 8:**

Lot = 652 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 228,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

**Lot 9 :**

Lot = 663 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 232,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 10 :**

Lot = 675 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 236,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 11 :**

Lot = 686 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 240,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 12:**

Lot = 1 370 mp din care :

Scontr max = 915,00mp

- constructii destinate pentru servicii cu regimul de inaltime P-P+1E
- h max streasina = 8,00 m
- h max coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu vecin) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu spatiu verde de protectie) – 0,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 13:**

Lot = 1 091 mp – spatiu verde de protectie fata de centura de ocolire – accesul la parcela se va face prin lotul 12

**Lot 14:**

Lot = 1 135 mp – spatiu verde de protectie fata de centura de ocolire – accesul la parcela se va face prin lotul 15

**Lot 15:**

Lot = 1 692 mp din care :

Scontr max = 1 184,00mp

- constructii destinate pentru servicii cu regimul de inaltime P-P+1E
- h max streasina = 8,00 m
- h max coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu vecin ) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu spatiu verde de protectie) – 0,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 16:**

Lot = 709 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 248,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max}}$  streasina = 7,50 m
- $h_{\text{max}}$  coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 17:**

Lot = 714 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 250,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max}}$  streasina = 7,50 m
- $h_{\text{max}}$  coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 18:**

Lot = 716 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 251,00\text{mp}$$



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\max}$  streasina = 7,50 m
- $h_{\max}$  coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 19:**

Lot = 713 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 250,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\max}$  streasina = 7,50 m
- $h_{\max}$  coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 20:**

Lot = 709 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 246,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\max}$  streasina = 7,50 m
- $h_{\max}$  coama = 10,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 21:**

Lot = 694 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 243,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol

-  $h_{\text{max}}$  streasina = 7,50 m

-  $h_{\text{max}}$  coama = 10,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m

- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 22:**

Lot = 685 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 240,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol

-  $h_{\text{max}}$  streasina = 7,50 m

-  $h_{\text{max}}$  coama = 10,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m

- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m

- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 23:**

Lot = 673 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 236,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol

-  $h_{\text{max}}$  streasina = 7,50 m

-  $h_{\text{max}}$  coama = 10,00 m



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 24 :**

Lot = 657 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 230,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 25 :**

Lot = 641 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 224,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50$  m
- $h_{\text{max coama}} = 10,00$  m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

**Lot 26 :**

Lot = 636 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 223,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 10,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 27 :**

Lot = 683 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 239,00\text{mp}$$

- casa de locuit – individuala cu regimul de inaltime P-P+1E – cu sau fara subsol / demisol
- $h_{\text{max streasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 10,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu vecini din spate) – min. 2,00 m
- retragerea fata de celelalte limite de proprietate – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

**Lot 28 :**

Lot = 3 206 mp zona destinata cailor de circulatii

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.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

#### 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) – 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 apăsătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

##### Pentru case de locuit

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înaltime:

H max = 10 m

##### Pentru servicii

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 70,00 %

Regimul de înaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,05

P - P+1E cu sau fara subsol/demisol

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,20

P - 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**

Accesul la loturi rezultate se vor face de pe strada noua propusa – cu profil prevazut de 11 m ( Lot 28 ).



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

## **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 imprejuriri**

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 conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare. Imprejmurile 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 imprejmurilor spre domeniul public cu gard viu.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Funcțiuni existente menținute**

- Nu sunt

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

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- străzi nemodernizate

#### **Funcțiuni noi propuse**

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- IS – institutii si servicii cu sau fără spații libere la parter ( birouri, coafura, frizerie, florarie, spatii comerciale, etc )
- lucrari tehnico-edilitare

### **B. INTERDICȚII**

#### **Interdicții temporare**

- interdicție de construire in zona de protecție a centurii de ocolire ( spatiu verde )

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

- nu

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

#### **• utilizări permise:**

- Lm - locuințe P/P+1E cu sau fara subsol / demisol
- IS – institutii si servicii cu sau fără spații libere la parter
- lucrari tehnico-edilitare





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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

• ***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 extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 23 949 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil in "curti-constructii".

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