



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

**Proiect nr. 246 / 2021**

**Plan urbanistic zonal  
EXTINDERE CLADIRI EXISTENTE  
SITUATE PE STRADA ADY ENDRE  
NR. 16 MUN. SATU MARE,  
JUD. SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:  
NAGY STEFAN-FRANCISC si  
NAGY FRANCISC TIBERIU**



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

Plan urbanistic zonal  
EXTINDERE CLADIRI EXISTENTE  
SITUATE PE STRADA ADY ENDRE  
NR. 16 MUN. SATU MARE,  
JUD. SATU MARE  
FAZA : P.U.Z.

### LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraş

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : FEBR. 2022



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

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**.....
- Denumirea lucrării.....
  - Beneficiar.....
  - Proiectantul general.....
  - Subproiectanți, colaboratori.....
  - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării**.....
- Solicitari ale temei-program.....
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare**.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
  - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
  - Date statistice.....
  - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

##### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei**.....
- Date privind evoluția zonei.....
  - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
  - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate**.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
  - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația**.....
- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
  - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee

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

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

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

**2.6. Echipare edilitară**.....

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

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

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

**2.8. Opțiuni ale populației**.....

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

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

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

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

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

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....

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

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

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

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

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

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii 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 comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

#### **3.7. Protecția mediului**.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

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

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

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

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....

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



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

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

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

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

## **5. ANEXE**

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

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

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. **Rolul R.L.U.**.....
- 1.2. **Baza legala a elaborarii.**.....
- 1.3. **Domeniul de aplicare.**.....

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

- 2.1. **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**.....
- 2.2. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**.....
- 2.3. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**.....
- 2.4. **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**.....
- 2.5. **Reguli cu privire la echiparea edilitara.**.....
- 2.6. **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**.....
- 2.7. **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.**.....

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

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

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

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

A01.	Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 5000
U01.	Situatia existenta. Disfuncționalități	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare Concept propus	sc. 1 : 1000
U03.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



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

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

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării : *Elaborare P.U.Z. - Extindere Cladiri Existente Situate Pe Strada  
Ady Endre Nr. 16 Mun. Satu Mare, Jud. Satu Mare*

Beneficiar : *NAGY STEFAN-FRANCISC si NAGY FRANCISC TIBERIU*

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

Data elaborării : februarie 2022

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal - Extindere Cladiri Existente Situate Pe Strada, Ady Endre Nr. 16 Mun. Satu Mare, Jud. Satu Mare.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Ady Endre nr.16, judetul Satu Mare, si este proprietatea privata a beneficiarilor.

Parcela este inregistrata in Extrasul de C.f.nr. 161687 cu nr cad. 161687, are o suprafata de 820 mp si este imprejmuit. Pe amplasamentul studiat se afla o casa de locuit S+P+1 si o anexa gospodareasca P.

Prezenta documentatie propune extinderea pe orizontala a cladirilor existente pe parcela, cu regim de inaltime P si S+P+1E. Functiunea existenta este de zona de locuit cu functiuni complementare de servicii si ramane neschimbata, si regimul de inaltime maxima este stabilit la S+P+1 E ( regim de inaltime existent ).

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 816/08.11.2021 cu elaborare S.O. pentru obtinere Aviz de Oportunitate, elaborare si aprobare P.U.Z..*

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

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

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Soponar Radu si avizata de catre ANCPI.

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

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

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 intravilanul municipiului Satu Mare, având ca și vecinătăți:

- la nord – curți construcții-zona de locuit
- la vest - curți construcții-zona de locuit
- la sud - curți construcții-zona de locuit
- la est - strada Ady Endre

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 820 mp și se află în proprietatea beneficiarilor.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în zona adiacentă zonei centrale a municipiului Satu Mare și este destinată pentru zona mixtă: zona de locuit, zona de locuit cu funcțiuni complementare de servicii, și instituții/servicii (administrație, comerț, sănătate, cult). Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, cu două construcții existente. Accesul se face de pe strada Ady Endre.

- Potențial de dezvoltare

Partea asta a municipiului și partea studiată a străzii Ady Endre se încadrează într-o zonă mixtă destinată pentru zona de locuit și pentru instituții/servicii (locuințe unifamiliale, locuințe colective – cu și fără funcțiuni complementare, de comerț : – de sănătate : farmacii, cabinete medicale, bănci, florării, săptii comerciale magazine alimentare / nealimentare, magazine de îmbrăcăminte, casa de cult ).

Pe amplasament la frontul stradal există o casă de locuit cu funcțiuni complementare de servicii. În prezent funcționează un cabinet stomatologic privat și un spațiu comercial ( accesorii / reparații telefoane, ) în clădirea principală. În curte mai există o anexă gospodărească. Nu se propune schimbarea funcțiunii existente.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

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





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

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada Ady Endre, printr-un acces existent - mentinut. Constructii existente sunt racordate la toate utilitatile stradale ( apa, canalizare, gaze naturale, energie electrice ).

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

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

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

#### **Geomorfologie**

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

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

#### **Topografia**

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ diferite sau alte accidente geologice defavorabile constructiilor.

#### **Clima**

Municipiul Satu Mare beneficiaza de o clima temperata continentală moderată. Perioadele de iarna, datorita asezarii nordice, sunt mai lungi si mai reci la Carei, valoarea termica medie a anotimpului rece fiind mai scazuta (-1,7°C) decat valorile inregistrate in celelalte orase din vest. Media anuala a temperaturii este de +9,6°C, avand la baza urmatoarele valori termice: primavara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferica este destul de ridicata. Regimul vanturilor se caracterizeaza prin predominanta curentilor din sectorul nord-vestic, care aduc precipitati primavara si vara. Sub aspect climatic acesta se incadreaza in zona presiunii de referinta a vantului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) si in zona valorii caracteristice a incarcarii din zapada pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

#### **Reteaua hidrografica**

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orasului Satu Mare este amplasat pe lunca Someşului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orasului si mai întinsa în amonte si 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.



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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 – 6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m si s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informatii anterioare din zona relevand oscilatii semnificative ale acestui nivel in functie de cantitatea de precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafata terenului natural.

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

In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor  $K_s = 0,12$  si  $T_c = 0,7$  sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII<sub>2</sub>.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel :

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - *terenuri bune*
- apa subterana : - *epuizmente normale*
- clasificarea constructiei  
dupa categoria de  
importanta : - *normala*
- vecinatati : - *fara riscuri*

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

#### **2.4.Circulația**

Amplasamentul se afla in municipiul Satu Mare, cu adresa pe strada Ady Endre nr. 16.

Terenul studiat are latura estica front la strada si accesul la terenul studiat se face de pe acestea.

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

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta curti-constructii si teren arabil. Amplasamentul studiat este construit. Zona studiata este o zona mixta destinata pentru zona de locuit si pentru institutii/servicii.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii si este construit. In cladirea principala de pe amplasament si in prezent functioneaza un cabinet medical privat, si un



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

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

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

spatiu comercial. Beneficiarul doreste sa dezvolte activitatea in domeniul sau si propune extinderea constructiilor existente pe terenul studiat propus a fi reglementat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Pe terenul studiat exista doua constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Amplasamentul studiat are fond construit. Cladirea principala cu front la strada are regim de inaltime S+P+1etaj, cu spatiu comercial si cu un cabinet medical la nivelul parterului. Se propune extinderea cladirii pe orizontal spre curte ( spre vest ) . Fatada principala stradala ramane neschimbata. Cladirea anexa din curte are regim de inaltime parter si se propune extindere orientala spre sud si spre vest.

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

In proximitatea terenului studiat exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie. Zona studiata este o zona mixta destinata pentru zona de locuit si pentru institutii/servicii.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe strada Ady Endre exista spatii verzi amenajate dealungul trotuarelor. Amplasamentul studiat are acces carosabil de pe acestea si nu se propune modificarea acestuia.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal datorita inexistenței

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE.

## **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa.

### Canalizarea

In zona exista retele de canalizare.

### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV).

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

### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaz.

### Telefonie

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



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

- Principalele disfuncționalități  
- nu sunt, terenul este racordat la toate utilitățile

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit  
Pe amplasament studiat există două construcții propuse pentru extindere.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu e cazul.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz  
Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației se citește cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurare a proprietăților și a curățirii zonei, de schimbare a funcțiilor din jurul pieței agroalimentare și reconsiderarea aspectului clădirilor adiacente.

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – **P.U.Z. - Extindere Cladiri Existente Situate Pe Strada Ady Endre Nr. 16 Mun. Satu Mare, Jud. Satu Mare** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Soponar Radu
- Date topografice furnizate de la ANCP! Satu Mare;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Seicean Ioan
- Prevederile din Certificatul de Urbanism
- Aviz de oportunitate

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.



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

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

Nu sunt. Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

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

Zona studiată este compusa dintr-o parcela cu categoria de folosinta curti constructii si teren arabil. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinata pentru functiunii de locuit si institutii si servicii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Amplasamentul studiat se afla in mun. Satu Mare pe strada Ady Endre nr. 16 si este construit.

La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarei constructii si a acceselor in imobil
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritul masinilor, atat cele de uz personal, cat si de specialitate. Accesul carosabil in incinta se va realiza de pe strada Ady Endre prin accesul existent / mentinut. Nu se propune modificarea accesului existent.

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

Pe amplasamentul studiat exista doua constructii propuse pentru extindere.

Constructie principala care se afla cu frontul la strada este destinata pentru functiuni mixte: locuinta si institutii si servicii. In cladirea se desfasoara doua activitati: medicala ( cabinet stomatologie ) si comerciala ( magazin cu accesorii pt. telefoane, reparatii telefoane ). Nu se propune schimbarea functiunii existente.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat

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

##### *Utilizări permise*

- locuinta si institutii și servicii ( servicii medicale, comerciale)
- circulații rutiere, pietonale, parcaje publice
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi, spații verzi

##### *Utilizări interzise*

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), functiunea de Lm si IS, P.O.T.=35,00 %, C.U.T.= 0,90 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Retragerea cladirii existente dinspre strada de acces este de 0,00m pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban.

Indici urbanistici:

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

**POT<sub>propus</sub> = 35,00 %**  
**Regimul de inaltime existent/mentinut:**  
**H<sub>max.</sub>(peste cota terenului)**

**CUT<sub>propus</sub> = 0,90**  
**P - (S)P+1E**  
**10m**

**BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUȘA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>820</b>	<b>100 %</b>	<b>820</b>	<b>100 %</b>
<i>Lm+IS - zona mixta: locuinta si institutii si servicii, din care :</i>	<i>820</i>	<i>100%</i>	<i>820</i>	<i>100%</i>
<i>zona construibila max.</i>	<i>165</i>	<i>20,12</i>	<i>287</i>	<i>35%</i>
<i>amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme</i>	<i>130</i>	<i>15,85</i>	<i>246</i>	<i>30 %</i>
<i>spatii verzi</i>	<i>525</i>	<i>64,03</i>	<i>287</i>	<i>35 %</i>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>820</b>	<b>100%</b>	<b>820</b>	<b>100%</b>

**3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Cladirilor existente sunt racordate la rețeaua de apa municipala.

Canalizarea

In zona exista retele de canalizare. Incinta studiata este racordat la rețeaua de canalizare stradala.



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

#### Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4KV). Linia electrică L.E.S. 0,4 KV, care se desfășoară de-a lungul străzii Ady Endre. Construcțiile existente pe amplasament sunt bransate la rețeaua de electricitate strădală.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Construcțiile existente sunt bransate la rețele stradale existente în zonă.

#### Telefonie

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protecția apelor

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

#### Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

#### Protecția solului și subsolului

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

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

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de instituirea serviciilor va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană



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

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitarea peisagistică și urbană a incintei.

- Valorificarea potentialului turistic și balnear  
Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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

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

#### **Circulația terenurilor**

Nu e cazul.

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

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

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

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

### **4.1 Circulații**

Circulațiile amenajate în incinta vor fi menținute în domeniu privat.

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

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





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

<b>Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei</b>					
<b>ETAPA</b>	<b>CATEGORIA DE COST</b>			<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR</b>	<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA</b>
<b>1.0</b>	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	-
<b>2.0</b>	CHELTUIELI CONEXE AFERENE ETAPEI 1.0	2.1	- CONSULTANTA	DA	-
		2.2	- PROCEDURI DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	- AUDITURI	DA	-
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA	-
<b>3.0</b>	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	-
<b>4.0</b>	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RELETE IN INCINTA	DA	-



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

		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	- DOTARI	DA	-
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA	-
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

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

Nu sunt.

#### **5. ANEXE**

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

**Intocmit,  
Arh. Iuoras Violeta**



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

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

### **Elaborare P.U.Z. - EXTINDERE CLADIRI EXISTENTE SITUATE PE STRADA ADY ENDRE NR. 16 MUN. SATU MARE, JUD. SATU MARE**

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

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

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

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

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

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

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

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

- Constituția României

- Codul Civil

- 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

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

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

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

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

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

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

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

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

#### **Autorizarea executării construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în



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

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

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

Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

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

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic ramane neschimbat, categoria de folosinta curti-constructii.

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

#### **Terenuri libere în intravilan**

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

• utilizări permise :

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

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

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

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

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

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

Pe zona studiata propusa a fi reglementata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Accesul auto este realizat din strada Ady Endre si va fi mentinut.

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

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

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

Indicatorii POT și CUT stabiliți sunt valabili și obligatorii pentru parcela studiata.

**POTpropus = 35,00 %**

**CUTpropus = 0,90**

**Regimul de inaltime existent/mentinut:**

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

**Hmax.(peste cota terenului)**

**10m**

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

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

Circulația în zona studiata se realizează din strada existenta – la care are front terenul studiat. Pentru racordarea acceselor în incinta se vor respecta normele în vigoare și va respecta gabaritul masinilor, atât cele de uz personal, cât și de specialitate. Accesul carosabil în incinta se va realiza de pe strada Ady Endre , printr-un acces existent / mentinut.

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

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

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

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

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

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spatii verzi intr-un procent de minim 35,00 % din suprafata parcelei.

Imprejmuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime.

## **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Prezenta documentatie propune extinderea pe orizontala a cladirilor existente pe parcela, cu regim de inaltime P si S+P+1E. Functiunea existenta este de zona de locuit cu functiuni complementare de servicii si ramane neschimbata, si regimul de inaltime maxima este stabilit la S+P+1 E ( regim de inaltime existent ).

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Functiuni existente mentinute**

-Lm + IS – locuinta si institutii servicii ( cabinet medical, spatiu comercial )

#### **Functiuni noi propuse - pentru zona studiata**

--Lm + IS – locuinta si institutii servicii ( cabinet medical, spatiu comercial )

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

Nu sunt

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

- *utilizări permise*
  - locuinta
  - institutii și servicii
  - circulații rutiere, parcaje private, garaje
  - zone verzi plantate,
  - lucrări tehnico-edilitare
  - reparații și modernizări la funcțiuni existente menținute.



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

- *utilizări interzise* :
  - clădiri cu mai mult de P + 1 etaje
  - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

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

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

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu aceeasi functiune, nu au fost prevazute subunitati functionale.

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

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura estica paralela la strada Ady Endre.

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

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. Urb Violeta Iuoras**