



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. 309/2023**

**Plan urbanistic zonal  
ZONĂ DE AGREMENT  
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,  
STRADA CURCUBEULUI, F.N.  
NR. CAD. 179406 SI NR. CAD. 166416,  
JUD. SATU MARE**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIARI:  
NICHITA SIMONA - ILEANA**



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  
ZONĂ DE AGREMENT  
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,  
STRADA CURCUBEULUI, F.N.  
NR.CAD. 179406 SI NR. CAD. 166416,  
JUD. SATU MARE

### LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT** arh. urb. Violeta luoraş  
-----
- **PROIECTAT** arh. Violeta luoraş  
-----
- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras  
-----

Data elaborării : AUGUST 2023



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 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

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

**2.6. Echipare edilitară**.....

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

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

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

**2.8. Optiuni ale populatiei**.....

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

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

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

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

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



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)

- 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; modernizare 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.....
- 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.  
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.

### 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 imprejurii.....

### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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

### 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

#### *B. PIESE DESENATE*

A01.	Plan de incadrare in localitate	sc. 1 : -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
U05.	Ilustrare Urbansitica	sc.
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000
A02.	Plan de incadrare – zona de servitute aeronautica	sc. -//-
A03.	Incadrare in zona de servitute aeronautica	sc. -//-



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 : *Plan urbanistic zonal - Zonă De Acord În Municipiul Satu Mare, Strada Curcubeului, F.N. Nr.Cad. 179406 Si Nr. Cad. 166416, Jud. Satu Mare*  
Beneficiar : *NICHITA SIMONA - ILEANA*  
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*  
Data elaborării : *august 2023*

#### **1.2.Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de casă de vacanță.

Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarei Nichita Simona-Ileana și este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Parcelele sunt identificate prin extrasul de carte funciara nr.166416 având o suprafață de 3 000 mp – teren arabil extravilan și extrasul de carte funciara nr. 179406 având o suprafață de 1 700 mp – teren arabil intravilan. Amplasamentul studiat are acces de pe strada Curcubeului.

Prezenta documentație s-a întocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea de construire a unei case de vacanță pe terenurile menționate anterior.

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.

În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza/desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui PUZ aprobat.

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

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 409/22.06.2023 pentru elaborare S.O. și P.U.Z. .*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinat funcțiunii de acord, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

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

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf. Farcas Sebastian și avizată de către ANCP.

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



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 parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona nord-estica a municipiului, având ca și vecinatati :

- la nord, sud și la vest – proprietati private – zona de agrement
- la est – strada Curcubeului

Terenul studiat în prezenta documentatie are o suprafata de 4 700 mp și se afla în proprietatea a beneficiarei.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regaseste în zona nord-estica a intravilanului localitatii și este destinata pentru zona de agrement. Amplasamentul studiat are o formă regulata în plan, este neconstruit și imprejmuit. Accesul principal se face de pe strada Curcubeului.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este destinata pentru zona de agrement, și funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat nu se propune schimbarea funcțiunii.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona nord-estica a UAT Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe strada existenta. În zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, gaz, energie electrica, telefonie.

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

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua 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

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.

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

#### Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

#### Clima

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C.

#### Reteaua hidrografica

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

#### Conditii geotehnice

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

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

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

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 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 : - *epuizamente normale*
- 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 în municipiul Satu Mare, pe strada Curcubeului f.n.

Terenul studiat are latura estică paralelă cu strada existentă, și accesul la teren se face de pe aceasta. Strada Curcubeului nu este modernizată, are o lățime variabilă în zona studiată, între 4,08 m și 4,64 m. Prin H.C.L. NR. 323 / 25.11.2021 a fost aprobat un profil stradal cu lățime de 9,50 m pentru Etapa 2 / final după studierea a întregii zone – a mai multor străzi.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosință de teren arabil intravilan și extravilan și este neconstruit.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru zona de agrement.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Terenul studiat este un teren liber de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit  
Nu e cazul.

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

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

- Asigurarea cu spații verzi

În zona nu există spații verzi amenajate.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine  
În zona studiată nu există riscuri naturale sau pericol de inundație a zonei.
- 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 pentru funcțiunile de agrement și sunt edificate.

## **2.6. Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
  - Alimentarea cu apă  
În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Curcubeului.
  - Canalizarea  
În zona nu există rețele de canalizare.
  - Alimentarea cu energie electrică  
În zona există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV).
  - Alimentarea cu gaze naturale  
În zona nu există rețele de gaze naturale.
  - Telefonie  
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie mobilă.
- Principalele disfuncționalități
  - Teren nereglementat
  - Lipsa utilitatilor
  - Circulații publice nemodernizate

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit  
Terenul este neconstruit.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundație a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz  
Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de agrement. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice



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)

acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocupare a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Functiunile si activitatile din zona vor avea un caracter nepoluant.

In baza acestor argument, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **Plan Urbanistic Zonal - Zonă De Agreement În Municipiul Satu Mare, Strada Curcubeului, F.N. Nr.Cad. 179406 Si Nr. Cad. 166416, Jud. Satu Mare** si tine cont de urmatoarele:

- Ridicări topografice întocmite de topograf Farcas Sebastian
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

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.

#### **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 din doua parcele cu categoria de folosinta de teren arabil intravilan si extravilan. Terenul studiat este liber de constructii. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează terenul destinat pentru functiunii de agreement, asigurarea circulatiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

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

Amplasamentul se afla pe strada Curcubeului, f.n. .

Terenul studiat, format din 2 parcele, are latura estica paralela cu strada existenta, si accesul la terenul studiat se face pe 2 accese. Strada Curcubeului nu este modernizata, are o latime variabila in zona studiat, intre 4,08m si 4,64m. Prin H.C.L. NR. 323 / 25.11.2021 a fost aprobat un profil stradal cu latime de 9,50 m pentru Etapa 2 / final dupa studierea a intregii zone – a mai multor strazi.

Pentru posibilitatea modernizării a strazii Curcubeului beneficiarii asigura o zona rezervata din terenul studiat, cu o latime de 2,50m pe toate lungimea terenului. In prima etapa se realizeaza un acces alveolar, si imprejmuirea stradala va fi realizata din structura usoara fara fundatii, dublata cu gard viu. In etapa finala - perioada de modernizare a

strazii Curcubeului se va folosi suprafata rezervata din teren pentru latirea strazii si se propune relocarea gardului de imprejmuire.

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

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

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

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

Zona studiată este un teren nereglementat, cu categoria de folosinta de teren arabil intravilan si extravilan. Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 3 000 mp si reglementarea terenului studiat cu suprafata de 4 700 mp ca si zona de agrement.

Se propune pe terenul comasat construirea unei constructii cu destinatie de casa de vacanta cu regim maxim de inaltime P.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- zona nereglementata urbanistic

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate
- extinderea utilitatilor
- 

#### Prescripții specifice de construibilitate

##### *Utilizări permise*

- zona de agrement cu regim de inaltime (s/D) P
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

##### *Utilizări interzise*

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), functiunea de agrement, P.O.T.max.=10,00 %, C.U.T. max.=0,10 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita estica, dinspre strada s-a determinat retragerea minima de 15,00m, fata de limita laterala nordica de 7,00m, fata de limita sudica min 2,00m, si fata de limita posterioara ( vestica ) 47,90m aceasta putand fi marita.

#### Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, in sensul ca aceasta zona este o zona destinata pentru agrement.

**POTpropus = 10,00 %**

**Regimul de inaltime propus:**

**CUTpropus = 0,10**

**(s/D) P**

Hmax.(peste cota terenului)

7,5 m

## BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
<i>TEREN STUDIAT</i>	4 700	100%	4 700	100%
Teren arabil extravilan	3 000	64%	-	-
Teren arabil intravilan	1 700	36%	4 700	100%
<i>Sp - zona de agrement din care :</i>	-	-	<b>4 700</b>	<b>100%</b>
<i>zona constructibila</i>	-	-	470	10%
<i>amenajari exterioare: parcuri, circulatii, platforme</i>	-	-	1 175	25%
<i>spatii verzi</i>	-	-	3 055	65%
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	4 700	100%	4 700	100%

**Nota :** Pe suprafata propusa in intravilan de 3 000 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 1 050 mp, iar zonele verzi sunt 1 950 mp.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea cladirii propuse la reseaua de apa potabila existenta pe str. Curcubeului.

#### Canalizarea

In zona nu exista retele de canalizare, dar pe baza de unui proiect autorizat deja au inceput extinderea retelei de canalizare pe strada Curcubeului. In prima etapa daca e cazul canalizarea incintei se va face prin amplasarea unui bazin vidanjabil etans si ulterior ( etapa II ) se propune bransarea parcelei la reseaua propus extinsa.

#### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV) subterana. Se propune bransarea constructiei propuse la reseaua stradala existenta in zona.

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retele de alimentare cu gaz metan. Se propune extinderea retelei de gaze naturale pana la amplasamentul studiat si bransarea constructiei propuse la reseaua propus extinsa.





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)

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

#### Telefonie

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. 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.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

În zona nu există rețele de canalizare. Canalizarea incintei se va realiza în sistem local.

Colectarea apelor meteorice: apele pluviale colectate de pe clădire vor fi dirijate spre zonele înierbate din incintă.

- 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.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Min.Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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 studiată 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

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



- Valorificarea potentialului turistic si balnear  
 Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore  
 Nu este cazul.

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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

Conform Legii 213/1998 pe planşa 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.

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

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

<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 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	-



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)

		4.5	- 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 FUNCARA	DA	
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	

**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 neconstruite.

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.

### PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE AGREMENT ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA CURCUBEULUI, F.N., NR.CAD. 179406 SI NR. CAD. 166416, 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 întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

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

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

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

### 1.2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu 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.

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



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)

cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

### Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

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

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

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

Regimul juridic al terenului studiat este parțial extravilan, se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 3 000 mp.

Regimul economic se schimbă, din teren arabil intravilan și extravilan în curți construcții și arabil intravilan.

### **2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și 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 :*
  - case de vacanțe
  - amenajări de spații verzi
  - amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
  - lucrări tehnico edilitare

### **2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor și 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 .

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

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

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada existenta.

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) – 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.

**POTpropus = 10,00 %**

**Regimul de inaltime propus:**

**Hmax.(peste cota terenului)**

**CUTpropus = 0,10**

**(S/D) P**

**7,5 m**

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

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

Circulatia in zona studiata se realizeaza din strada existenta.

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

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

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

Terenul reglementat prin prezenta documentație corespunde prevederilor legislative, normativelor specifice în vigoare și Hotărârii 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 65% din suprafata parcelei.

Imprejuririle 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, inasa se poate opta si pentru varianta de a nu imprejmui proprietatile.

## **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Zona studiata este un teren liber de constructii, cu categoria de folosinta de teren arabil intravilan si extravilan.

Se propune reglementarea terenului ca si zona de agrement și construirea unei case de vacanta cu regim maxim de inaltime P .

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Funcțiuni existente menținute**

- SP – zona de spatii verzi si agrement

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

- nu sunt

### **C. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

- *utilizări permise :*
  - case de vacante (s/D) P
  - circulații rutiere, parcaje private, garaje
  - zone verzi plantate
  - lucrări tehnico-edilitare
- *utilizări interzise :*
  - clădiri cu mai mult de (s/D) P
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau generator de riscuri
  - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici pentru locuințele individuale pe lot propriu
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.





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)

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 existenta.

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