



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 339/2025

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -
LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE si
INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE, NR. CAD. 182558, 182559,
165970,179464,179465,
156102,156048, JUDETUL SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

BENEFICIARI:

**VARGA FRANCISC-VASILE si VARGA ANNAMARIA,
BALOG ELOD si BALOG ANETTA-MELINDA**



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -
LOTIZARE IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE si
INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN,
MUN. SATU MARE, NR. CAD. 182558, 182559,
165970, 179464, 179465,
156102, 156048, JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : OCTOMBRIE 2025



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

B O R D E R O U

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 desfasurarea, 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

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale 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 (debitate 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 disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidentierea 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.....
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidentierea 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 modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....

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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; condiții speciale pentru handicapați).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări esențiale 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.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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	-/-
A02. Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 1.500
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1.000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U04. Mobilare orientativ propusa	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profil stradal 1-1	sc. 1 : 100
D02. Profil stradal 2-2	sc. 1 : 100



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE si INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN, MUN. SATU MARE, NR. CAD. 182558, 182559, 165970, 179464, 179465, 156102, 156048, JUDETUL SATU MARE

Beneficiari : *VARGA FRANCISC-VASILE si VARGA ANNAMARIA, BALOG ELOD si BALOG ANETTA-MELINDA*

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

Data elaborării : *octombrie 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE si INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN, MUN. SATU MARE, NR. CAD. 182558, 182559, 165970, 179464, 179465, 156102, 156048, JUDETUL SATU MARE ».

Zona studiata se afla partial in intravilan si partial in extravilan a Municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura nord-estica paralel cu drumul de acces existent - strada Dara (De 826/31).

Terenul studiat este proprietate privata a beneficiarilor, are o suprafata totala de 12 400 mp, este partial construit si este înscrisă în urmatoarele C.F. -uri : C. F. nr. 182558, cu nr. cadastral 182558 – cu o suprafata de 2 000 mp – teren arabil intravilan, C. F. nr. 182559, cu nr. cadastral 182559 – cu o suprafata de 2 000 mp – teren arabil intravilan, si C. F. nr. 165970, cu nr. cadastral 165970 – cu o suprafata de 4 200 mp – teren arabil extravilan, C. F. nr. 179464, cu nr. cadastral 179464 – cu o suprafata de 1 525 mp – curti constructii intravilan, C. F. nr. 179465, cu nr. cadastral 179465 – cu o suprafata de 475 mp – teren arabil intravilan, C. F. nr. 156102, cu nr. cadastral 156102 – cu o suprafata de 1 135 mp – teren arabil intravilan, C. F. nr. 156048, cu nr. cadastral 156048 – cu o suprafata de 1 065 mp – teren arabil intravilan.

In apropierea zonei studiata s-au realizat lotizari in vederea realizarii unor zone destinate locuirii.

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea partiala in intravilan, lotizarea terenului studiat, stabilirea functiunii propuse de: zona de locuit si drum de acces.

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.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Zab Nicolae.

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.

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, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află parțial în extravilanul și parțial în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de vest a localității, având ca și vecinătăți :

- la nord – strada existentă - nefinalizată
- la est și vest – proprietăți private, terenuri agricole
- la sud - taluz dig, teren neamenajat

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

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În zona există un potențial de dezvoltare a locuințelor individuale datorată dezvoltării imobiliare în decursul ultimilor zece ani pe terenurile situate pe strazi nou create ce se descarcă în Strada Dara.

Zona este caracterizată de un funcțional existent preponderent compus din:

- locuințe unifamiliale
- terenuri cu folosință agricolă, neutilizate în prezent pentru construcții

- Potențial de dezvoltare

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

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în parțial în extravilanul și parțial în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord-vest a localității. Zona este destinată pentru zona de locuit conform PUG-ul vechi anulat.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zona – str. Dără (De 826/31).

În partea sudică a amplasamentului se găsește taluzul digului drept al râului Someș. S-a trasat zona de 4m ca zonă de protecție a digului.

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

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

Amplasamentul studiat se găsește în teritoriul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Planșa A.01), planului de situație existent (Planșa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Câmpia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parazite fiind evidente.

Topografia

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

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică

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

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

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

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

In 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 VII₂.

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| -conditii de teren : | - <i>terenuri bune</i> |
| -apa subterana : | - <i>fara epuizmente</i> |

clasificarea constructiei

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

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 - Risc geotehnic redus

2.4.Circulatia

Amplasamentul se afla pe teritoriul municipiului Satu Mare, in zona nord-vestica a localitatii.

Terenul studiat are latimea nord-estica paralela cu drumul de acces existent in zona – str. Dara (De 826/31). Profilul strazii a fost stabilit si aprobat prin proiect de urbanism aprobat anterior, dar in prezent este nemodernizat (HCL 243 / 06.12.2007).

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii si arabil intravilan si extravilan, este partial construit, partial imprejmuit.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale in vederea obtinerii reglementarii functiunii de locuire.

- Relatiuni între functiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este partial construit si nu este cultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este partial construit.

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Aspecte calitative ale fondului construit
Pe teren exista o constructie intabulata, in stare buna, semifinisata.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
In zona studiata sunt PUZ-uri aprobate cu functiuni identice.
In partea sudica a amplasamentului se gaseste taluzul digului drept al raului Someș. S-a trasat zona de 4m ca zona de protectie a digului, care suprapune cu terenul studiat.
- Asigurarea cu spatii verzi.
In zona nu exista spatii verzi amenajate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire
 - Regimul economic al terenului este partial arabil extravilan
 - Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat
 - Zona de protectie lucrari hidrotehnice

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona studiata la o distanta aproximativa de 314 m exista retea de alimentare cu apa.

Canalizarea

In zona studiata la o distanta de 385 m exista retea de canalizare stradala si la o distanta de 55 m va fi cea mai apropiata punct de racordare conf. HCL 359/2022.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de electricitate de joasa tensiune – la o distanta aprox de 314 m fata de ultima parcela nou propusa..

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Dara (prelungirea strazi Dăra) exista retea de gaze naturale – la o distanta de aproximativa de 314 m.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Lipsa retele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat in partial extravilanul localitatii

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este partial construit.

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Optiuni ale populației

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

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație. Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *Elaborare și Aprobare P.U.Z. - Lotizare în Vederea Construirii De Locuințe Individuale și Introducere Parțială în Intravilan, Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 182553, 182559, 165970, 179464, 179465, 156102, 156048, Județul Satu Mare*

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

Conform Avizului de oportunitate obținut cu nr. 33 din 07.10.2025 proiectul prezentat este oportun și se încadrează în dezvoltarea zonei studiate.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- la nord – domeniu public – strada Dăra

- la est – proprietate privată – teren agricol

- la sud – domeniul public – dig pentru raul Someș -CD 844

- la vest – proprietate privată – teren agricol

- categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servitutii:

- ZF11- zona locuințe cu funcțiuni complementare – locuințe individuale

- Zona de circulații rutiere și pietonale

- Zona de spații verzi

- Zona de dotări tehnice edilitare



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- indicatori urbanistice obligatorii:
- POTmax.=35%, CUTmax.=1,05, regim de inaltime: (S/D)P+M/1, Hmax.=12,50m
- aliniament : - retragerea cladirilor fata de strada Dara va fi min. 3,00m, dupa donarea suprafetei de 188,00m pentru asigurarea profilului de 12,00m a strazii Dara
- retragere cladirilor fata de limita de proprietate fata de strada nou propusa va fi min. 3,00 m, respectand profilul stradal cu dimensiunea de 11,80m, exceptie avand loturile 11 si 12 unde retragerea va fi min. 1,60m pentru realizarea gabaritului necesar intoarcerii vehiculelor, coform plansei A-04 Reglementari urbanistice – zonificare concept propus din proiectul nr. 339/2025
- retragerea fata de limita vestica a loturilor denumite Lot1 – Lot11 va fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai putin de 2,00m, aceasi retragere se aplica si laturilor estice ale loturilor denumite Lot 12 – Lot 22
- retragerea zonei construibile fata de limitele laterale ale loturilor noi propuse va respecta Codul Civil cu privire la distantele minime intre constructii

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord– Serviciul Ecologie Urbana si Spatii
 - Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari
- Propunere de introducere a terenului in intravilan
- Clasa de calitate
- Consiliul Judetean Satu Mare
- Directia Judeteana pentru Agricultura
- Ministerul Agriculturii
- Directia Judeteana pentru Cultura – Satu Mare
- Aviz Ministerul Apararii Nationale
- Aviz M.A.I.
- Aviz S.R.I.
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale
- Agentia Nationala de imbunatatiri funciare

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul se afla partial in intravilan si partial in extravilan si nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentatiei urbanistice se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

In zona s-au elaborat si alte documentatii de urbanism cu propuneri similare prezentei documentatii, PUZ –uri pentru lotizari locuinte individuale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren neconstruit.

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

3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei circulații carosabile și pietonale, cu profil de strada, care se desprinde din circulația majoră din zonă, respectiv strada Dara. Strada nou propusă va deservi cele 22 imobile. Profilul străzii existente din partea nord-estică a fost reglementat prin H.C.L. 243 / 06.12.2007, și a fost stabilit un profil de drum de 12m – definitiv. Pentru modernizarea străzii existente, strada Dara, conform P.U.Z.-ului aprobat anterior, este necesară trecerea în proprietate publică a 188 mp.

Traseul străzii propuse se desfășoară pe direcția nord-est – sud-vest și va avea o lățime de 11,80 m.

Profilul nou stradal este prevăzut cu carosabil de 7,00 m, partea pietonală de 1,20 m și spațiu verde de 1,20 m. De asemenea se propune o platformă carosabilă pentru întoarcere la capatul străzii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Profilul caracteristic al acestei străzi este prezentat în planșa alăturată.

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

Terenul studiat este proprietate privată a beneficiarilor, are o suprafață totală de 12.400,00 mp, este parțial construit și este înscris în următoarele C.F.-uri : C. F. nr. 182558, cu nr. cadastral 182558 – cu o suprafață de 2 000 mp – teren arabil intravilan, C. F. nr. 182559, cu nr. cadastral 182559 – cu o suprafață de 2 000 mp – teren arabil intravilan, și C. F. nr. 165970, cu nr. cadastral 165970 – cu o suprafață de 4 200 mp – teren arabil extravilan, C. F. nr. 179464, cu nr. cadastral 179464 – cu o suprafață de 1 525 mp – curți construcții intravilan, C. F. nr. 179465, cu nr. cadastral 179465 – cu o suprafață de 475 mp –



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

teren arabil intravilan, C. F. nr. 156102, cu nr. cadastral 156102 – cu o suprafata de 1 135 mp – teren arabil intravilan, C. F. nr. 156048, cu nr. cadastral 156048 – cu o suprafata de 1 065 mp – teren arabil intravilan .

Se propune prin documentatia prezentata introducerea in intravilan a suprafetei de **4.200,00 mp** si reglementarea suprafetei totale de 12.400,00 mp.

Funcțiunea propusa este de locuire si drum de acces.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construcțiilor de locuințe, drum de acces si echipare tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil intravilan si arabil extravilan nereglementate
- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuire, cu documentatii PUZ aprobate.
- Profil stradal nemodernizat
- Lipsa spatiilor verzi de protectie si aferente dotarilor existente in zona
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat
- Existenta zonei de protectie a digului drept al raului Someș.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Introducere in intravilan prin extinderea limitei de intravilan existent
- Modernizare cai de circulatii
- Echipare edilitara a zonei
- Realizare suprafete verzi plantate

Reglementari:

Se prevad limite in ceea ce priveste zona construibila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime. In partea sudica a amplasamentului se gaseste taluzul digului drept al raului Someș. S-a trasat zona de 4m ca zona de protectie a digului, care ramane necostruibila.

Aliniamentul si retragerile vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice- zonificare, in felul urmator - se propune ca zona construibila sa fie retrasa fata de strazi cu minim 3,00m si se propune o retragere minima de H/2 dar numai putin de 2,00 m fata de vecinatatile limitei posterioare, iar fata de vecinii laterali respectarea Codului Civil.

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,80 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

Hmax. = 12,50 M

CUTexistent = 0,008

CUTpropus = 1,05

(S/D)P - (S/D)P+M/1E,

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

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

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL		EXTRAVILAN		INTRAVILAN	
ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
Situatia existenta	TEREN EXTRAVILAN	4 200	34 %	-	-
	TEREN INTRAVILAN	-	-	8 200	66 %
Situatia propusa	L - ZONA DESTINATA LOCUIRII din care :	-	-	9 847	79 %
	zona constructibila	-	-	3 447	35.00 %
	spatii verzi, amenajari exterioare	-	-	6 400	65.00 %
	CC - ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE	-	-	2 553	21 %
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA PRIN P.U.Z.				12 400	100 %

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 4 200 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 730 mp, iar zonele verzi sunt 1 470 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de apa potabila. Se propune extinderea rețelei de apă existenta in zona pana la parcele noi propuse. Extinderea rețelei de apa se va face pe o lungime de aproximativ 314 m.

Se propune extinderea rețelei existente pana la parcelele noi propuse si bransarea constructiilor propuse.

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare.

Se propune extinderea rețelei de calanizare pana la parcelele noi propuse, pe o lungime de aprox. 385 m, si racordarea constructiilor propuse la retea extinsa.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate.

Se propune extinderea rețelei de energie electrica pe strada nou propusa si bransarea celor 22 parcele.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei de gaze naturale existente pana la fiecare parcela si se propune bransarea cladirii propuse.

Telefonie

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

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publica (tabel, pe domenii – denumirea lucrarii, categoria de interes, suprafata sau lungimea lucrarii)

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	4 200 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului str. Dara	Zonal / Local	S = 188 mp / L = 64 m
Retele edilitare	Extinderea retelei de apa Extinderea retelei de electricitate Extinderea retelei de canalizare	Zonal / Local	L min. = 314 m
Spatii verzi	Amenajare spatii verzi	Zonal / Local	S = 55 mp

3.8.3. Circulația terenurilor

Se propune modernizarea strazii Dara conform documentatiei anterior aprobata - H.C.L. 243 / 06.12.2007. Pentru realizarea profilului stabilit anterior, se propune trecerea in proprietatea publica de interes local a suprafetei de 188 m.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	iul. 2025 – dec. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – aug. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru investiția de	Beneficiarul documentatiei	aug. 2025 – iun. 2027

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări		
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	aug. 2025 – iun. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	aug. 2025 – iun. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- comasari si dezmembrari conform PUZ(lotizare)
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati, bransamente,
 - acces nou, circulatii carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri si accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiuri - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RCU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,80 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 12,50 m

CUTexistent = 0,008

CUTpropus = 1,05

(S/D)P – (S/D)P+M/1E



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 4 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta

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

**Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Lotizare In Vederea Construirii De Locuinte Individuale Si
Introducere Partiala In Intravilan, Mun. Satu Mare, Nr. Cad. 182558, 182559,
165970,179464,179465,156102,156048, Judetul Satu Mare**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUG, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este parțial extravilan. Se propune introducerea suprafeței de 4200 mp în intravilanul localității.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil intravilan.

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

Terenuri libere în intravilan

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

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

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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”.

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, în cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 – 2025.

Pe terenul studiat s-au propus 22 loturi în vederea construirii de locuinte, un lot pentru circulatii private si un lot pentru modernizarea circulatiei existente.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

- aliniament : - retragerea cladirilor fata de strada Dara va fi min. 3,00m, dupa donarea suprafetei de 188,00m pentru asigurarea profilului de 12,00m a strazii Dara

- retragere cladirilor fata de limita de proprietate fata de strada nou propusa va fin min. 3,00 m, respectand profilul stradal cu dimensiunea de 11,80m, exceptie avand loturile 11 si 12 unde retragerea va fi min. 1,60m pentru realizarea gabaritului necesar intoarcerii vehiculelor, coform plansei A-04 Reglementari urbanistice – zonificare concept propus din proiectul nr. 339/2025

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” si prevederile Codului Civil, in felul urmator:

- retragerea fata de limita vestica a loturilor denumite Lot1 – Lot11 va fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai putin de 2,00m, aceasi retragere se aplica si laturilor estice alte loturilor denumite Lot 12 – Lot 22

- retragerea zonei construibile fata de limitele laterale ale loturilor noi propuse va respecta Codul Civil cu privire la distantele minime intre constructii

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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POTexistent = 0,80 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de înălțime:

H max. = 12,50 m

CUTexistent = 0,008

CUTpropus = 1,05

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

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, conform cu destinația construcției, direct sau prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină. Accesele se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Pentru asigurarea circulației din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la arterele de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea celor 22 imobile propuse și o dirijează spre strada existenta. Profilul strazii existente pe partea nord-estica a fost reglementat prin H.C.L. 243 / 06.12.2007, si a fost stabilit un profil de drum de 12m – definitiv. Pentru modernizarea strazii existente in zona conform P.U.Z.-ului aprobat anterior, este necesara trecerea in proprietate publica a 188 mp(vezi plansa D1).

Traseul strazii propuse se desfășoară pe direcția nord-est – sud-vest si va avea o latime de 11,80 m.

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Profilul nou stradal este prevazut cu carosabil de 7,00 m, partea pietonala de 1,20 m si spatiu verde de 1,20 m. Deasemenea se propune o platforma carosabila pentru intoarcere la capatul strazii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in plansa alaturata.

Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat in plansa alaturata D 02.

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

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica de catre specialisti solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile legii 525/27.06.1996.

Se interzice dezlipirea loturilor propuse pentru constructii în vederea obținerii unui număr mai mare de parcele edificabile.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in procent minim de 35% din suprafata parcelei. Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - construcții și lucrări tehnico-edilitare stradale
- ZF06 -CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- ZF03 - TERENURI AGRICOLE
- străzi nemodernizate
- lipsa utilitatilor

Funcțiuni noi propuse

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - construcții și lucrări tehnico-edilitare stradale
- ZF06 -CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- zona de protecție a lucrarilor hidrotehnice (4 m).

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, regim. de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E, H max. = 12,50 m
 - construcții și lucrări tehnico-edilitare stradale
- ZF06 -CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- edificarea constructii definitive in zona de protecție a lucrarilor hidrotehnice (4 m).

Condiții / Indicații prevăzute:

Conform avizului eliberat de către Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – Aviz nr. DT/355 din data de 15.01.2026 este condiționată avizarea documentației de urbanism de:

- *Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;*
- *Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.*
- *Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.*
- *Incalcarea oricarei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarului.*



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Conform avizului eliberat de către ANIF, nr. 141 din data de 03.11.2025 este condiționată avizarea documentației de urbanism de:

- *Dupa aprobarea PUZ-ului beneficiarul va reveni cu o noua documentatie la Autorizatia de construire, pentru solicitarea Aviz tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protectie, a altor conditii specifice lucrarilor de imbunatatiri funciare;*
- *Prezentul aviz Anif isi pastreaza valabilitatea pana la aprobarea documentatiei pentru PUZ, cu respectarea conditiilor impuse si a solutiilor prezentate in documentatia tehnica depusa spre avizare.*

Conform Acordului de principiu eliberat de catre către DEER SUCURSALA SATU MARE, nr. SM/341052/31.10.2025 – documentatia a fost aprobata cu mentiunea:

- *nu se va trece la executia lucrarilor prezentate in documentati anexata cererii, numai dupa obtinerea avizului de amplasament favorabil, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea.*

Conform avizului eliberat de catre SC Orange Romania SA sub numar de referinta AFO596265/35830/33211 se corda:

- *Aviz pozitiv – valabil numai insotit de Conditii Tehnice emise de Sc Protelco SA. Conform actului de referinta eliberat sub nr. AFO596265/35830/35830 investitia propusa nu afecteaza traseul Orange.*

Conform avizului eliberat de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale documentatia a fost vizata Favorabil.

- *Nerespectarea documentatiei de urbanism prezentata atrage nulitatea avizului si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg in acesta.*

Conform avizului eliberat de catre SC DELGAZ GRID SA cu numar 215208798 / 29.10.2025 se corda:

- *Aviz de principiu favorabil cu conditii:*
Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:
1.Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.
2.Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.
3.În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

4. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Pe fiecare lot destinat pentru construcții de locuit (22 loturi) a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Lot 1:

Lot = 481 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 168,00 \text{ mp}$

- casa de locuit, cu regimul de înălțime propusă (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50 \text{ m}$
- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralelă cu strada Dăra) – min. 3,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralelă cu strada propusă) – min. 3,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest (latura terenului posterioară) – min. H/2 dar numai puțin de 2,00 m,
- retragerea față de limita de proprietate din sud – conform PLANȘEI Reglementări urbanistice pentru amplasare clădire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere și scurgerea apelor
- accesul auto la parcelă se va realiza din strada propusă, iar parcare se va face pe parcelă proprie

Lot 2 -10:

Lot = 436 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 153,00 \text{ mp}$

- casa de locuit, cu regimul de înălțime propusă (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50 \text{ m}$
- retragerea față de limita de proprietate din nord și din sud (latura terenului paralelă cu vecini) – conform PLANȘEI Reglementări urbanistice pentru amplasare clădire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere și scurgerea apelor
- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralelă cu strada propusă) – min. 3,00 m

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 11:

Lot = 580 mp din care :

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

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00\text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50\text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu vecin lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu dig) – min. 5,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 12:

Lot = 497 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 174,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00\text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50\text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu vecin lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu dig) – min. 5,00 m
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 13 :

Lot = 443 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 155,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 14 :

Lot = 446 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 156,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 15 :

Lot = 449 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 157,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 16 :

Lot = 419 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 147,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00\text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50\text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 17 :

Lot = 422 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 148,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00\text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50\text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 18 :

Lot = 425 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 19 :

Lot = 427 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 149,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 20 :

Lot = 430 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 151,00\text{mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- h_{max} streasina = 9,00 m
- h_{max} coama = 12,50 m
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor

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

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

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 21:

Lot = 432 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 151,00 \text{ mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud (latura terenului paralela cu vecini lateral) – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie

Lot 22 :

Lot = 472 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 165,00 \text{ mp}$$

- casa de locuit, cu regimul de inaltime propusa (S/D)P - (S/D)P+M/1E
- $h_{\text{max streasina}} = 9,00 \text{ m}$
- $h_{\text{max coama}} = 12,50 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din nord (latura terenului paralela cu strada Dara) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest (latura terenului paralela cu strada propusa) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est (latura terenului posterioara) – min. H/2 dar numai putin de 2,00 m,
- retragerea fata de limita de proprietate din sud – conform PLANSEI Reglementari urbanistice pentru amplasare cladire, cu respectarea Codului Civil referitor la vedere si scurgerea apelor
- accesul auto la parcela se va realiza din strada propusa, iar parcare se va face pe parcela proprie



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Lot 23 :

Lot = 2 365 mp zona destinata cailor de circulatii, proprietate privata

Lot 24 :

Lot = 188 mp zona destinata cailor de circulatii, (propus a fi trecut in domeniul public).

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulatiei din zonă în condiții optime, se propune amenajarea unei artere de legatura cu profil de strada care sa faca legătura la drumurile de circulație din zonă. Strada nou propusa pentru deservirea zonei preia circulația pentru deservirea imobilelor propuse din zonă și o dirijează spre drumul existent pe partea nordica – str. Dara.

Traseul strazii propuse se desfășoară pe direcția nord-est – sud-vest si va avea o latime de 11,80 m.

Profilul nou stradal este prevazut cu carosabil de 7,00 m, partea pietonala de 1,20 m si spatiu verde de 1,20 m. Deasemenea se propune o platforma carosabila pentru intoarcere la capatul strazii. Strada va fi de categoria a IV-a - folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Profilul caracteristic al acestei strazi este prezentat în plansa alaturata.

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

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla în Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala curti constructii, teren arabil intravilan si teren arabil extravilan. În momentul actual terenul este partial construit si neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat suprafata de 4 200 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras