



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 360 / 2024

P.U.Z. –

Zona de industrie si depozitare

In Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn.

Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**Dascalescu Bogdan Constantin Cristian, Dascalescu
Bogdan Anca, Ungur Cristian Mircea, Ungur Ana Maria**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

P.U.Z. –
Zona de industrie si depozitare
In Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn.
Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare
FAZA : P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh.urb. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : AUGUST 2025



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind 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.

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: 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 (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.....
- 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.....
- Evidențierea 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 modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituri 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 ecesare 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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

A01.	Plan de incadrare in localitate	sc. -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
E 01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000
U04.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1000
U05.	Ilustrare urbanistica	sc. -//-
D01.	Profil drum	sc. 1 : 100

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *Plan Urbanistic Zonal - Zona de industrie si depozitare
In Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn. Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare*
Beneficiari : *Dascalescu Bogdan Constantin Cristian, Dascalescu Bogdan Anca, Ungur
Cristian Mircea, Ungur Ana Maria*
Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*
Data elaborării : *AUGUST 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie „Plan Urbanistic Zonal - Zona de industrie si depozitare In Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn. Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare”.

Terenul studiat propus a fi reglementat se află în proprietatea Dăscălescu Bogdan Constantin Cristian, Dăscălescu Bogdan Anca, Ungur Cristian Mircea, Ungur Ana Maria.

Suprafata totala studiata este 8 753 mp, si este inscrisa in C.F. nr. 176780 avand nr. cadastral 176780. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in zona strazii Depozitelor. Terenul este liber de constructii. Categoria de folosinta a terenului studiat este de curti constructii intravilan.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea amenajarii zonei de unitati industriale si de depozitare.

In absenta PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desfiinta constructii, lucrari tehnico-edilitare, precum si alte investitii urbane numai pe baza unei P.U.Z. aprobat.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează parcela studiata, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. top. Hodor Marcel.

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



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei
Terenul studiat se află în intravilanul mun. Satu Mare, respectiv în zona sud-vestică a localității, având ca și vecinătăți :
 - la nord, și sud – proprietăți private – curți construcții – Ui/UD
 - la vest – drum de pământ privat
 - la est - drum de acces nemodernizat
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, are o formă neregulată în plan, și este parțial împrejmuit. În zona studiată există construcții destinate pentru funcțiunii de unități industriale (Ui/UD).

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud a municipiului.
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general
În situația existentă terenul nu are acces realizat la drumuri publice.
Amplasamentul studiat nu este racordat la utilități. În zona studiată există o rețea de electricitate de joasă tensiune (LEA 0,4kV) care trece peste parcela studiată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :
relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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.

Topografia

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

Clima

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

Reteaua hidrografica

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

2.4. Circulația

Terenul are latura de vest paralela cu un drum de exploatare, dar fara acces realizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosinta teren arabil intravilan, este liber de constructii, de retele de utilitati, si este partial imprejmuit.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara nicio activitate, terenul este arabil intravilan, liber de constructii si nu este cultivat.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Parcela studiata este liber de constructii.



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În apropierea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, și rețea de electricitate de joasă tensiune.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - Regimul economic al terenului este – teren arabil în travilan
 - Lipsa utilitatilor
 - Lipsa acces, drum nemodernizat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
Alimentarea cu apă
În zona există rețele de alimentare cu apă, la o distanță de aproximativ 200m.
Canalizarea
În zona studiată nu există rețele de canalizare.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona nu există rețele de gaz.
Telefonie
Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- 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 sunt. Distanța față de centura de ocolire este de min. 52 m, terenul nu se află în zona de protecție a centrului.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

2.8. Optiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii terenului solicita stabilirea funcțiunii urbanistice în unitati industriale și de depozitare cu funcțiuni compatibile de servicii cu regim de înălțime: P, P înalt, P+1E.

Primăria municipiului Satu Mare ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Satu Mare ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – *Plan Urbanistic Zonal - Zona de industrie și depozitare în Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn., Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare.*

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Folosință actuală a terenului studiat este arabil intravilan conform C.F..

Folosință propusă conform documentației de urbanism aprobate – nu este, întrucât Sentința Civilă nr.127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan neconstruit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la obiectivul propus se va face de pe drumul existent în partea estică a terenului studiat. Drumul de acces - DE 793/9 este nemodernizat, finisat cu piatra, cu o lățime existentă între 3,92m și 3,98m. Se propune modernizarea drumului existent până la amplasamentul studiat prin intubare parțială a canalului de desecare existent în zona. Se



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

propune realizarea unui carosabil rutier de 6,00m, un trotuar de 1,00m si o zona destinata pentru spatiu verde – canal de desecare cu latime variabila. Profilul strazii va avea latime intre 8.34 m - 12.43 m - distanta egala cu spatiul liber existent intre proprietati. Accesul se va realiza prin amplasarea unui podet nou.

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

Terenul studiat este un teren liber de construcții, având categoria de folosință de teren arabil intravilan.

Se propune reglementarea urbanistică a suprafeței de 8 753 mp prin stabilirea funcțiunii de unități industriale și servicii administrative cu funcțiuni complementare de depozitare.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizare drum de acces
- echipare edilitare

Reglementari:

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Aliniamentul și retragerilor vor fi stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice- zonificare – pe fiecare latură min. 6,00 m față de limite de proprietăți.

Indici urbanistici:

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 60,00 %

Regimul de înălțime:

H max. = 15,00 m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,20

Parter – Parter +1 Etaj

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	INTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTĂ		INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
ZONE FUNCTIONALE				
TEREN STUDIAT	8 753	100 %	8 753	100 %
UI/UD/IS - unitati industriale, si servicii de depozitare	-	-	8 753	100%
zona construibila max.	-	-	5 253	60 %
amenajari exterioare	-	-	1 750	20 %
spatii verzi min.	-	-	1 750	20 %
TOTAL SUPRAFATA	8 753	100%	8 753	100%



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, care se desfășoară de-a lungul străzii Depozitelor, la o distanță de aproximativ 200 m. Se propune extinderea rețelei de apă strădală până la parcela studiată și bransarea clădirilor propuse la rețeaua municipală.

Canalizarea incintei

În zona studiată nu există rețea de canalizare. Canalizarea menajeră se va rezolva prin amplasarea unui bazin vidanjabil ecologic.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune LEA 0,4kV, care traversează terenul studiat. Alimentarea incintei cu electricitate se va rezolva prin racord la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de alimentare cu gaz metan. Încalzirea clădirilor noi propuse și dotarea cu apă caldă menajeră necesară se vor asigura prin centrale electrice sau prin centrale termice pe combustibil solid.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

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
Suprafețele de circulație vor fi integral betonate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în canale de desecare existente în zona vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- 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 depozitul de deseuri al 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 unitate industrială va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

- Stabilirea zonei de protecție a Centurii de ocolire – 22 m
- Stabilirea zonei de protecție a rețelei de electricitate LEA 0,4 kV – m
- Stabilirea zonei de protecție a canalului de desecare – 2 m;

3.8.Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, 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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
Circulații publice	Modernizarea drumului EXISTENT	Zonal / Local	S = 1500mp / L = 200 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apă	Zonal / Local	L min. = 200 m

3.8.3. Circulația terenurilor

Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

4. PLAN DE ACȚIUNE 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 să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico- economice		
Intocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	august 2024 – august 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	sept. 2025 – mart. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	mart. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentației	mart. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	mart. 2026 – dec. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	mart. 2026 – dec. 2026

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - clădiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren, împrejurimi - după 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 RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %	CUTexistent = 0,00
POTpropos = 60,00 %	CUTpropos = 1,20
Regimul de înălțime:	Parter – Parter +1 Etaj
H max. = 15,00 m	

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal - Zona de industrie și depozitare în Municipiul Satu Mare, Zona strazii Depozitelor, fn., Nr. cad. 176780, jud. Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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 acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.
- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HCR 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M. Sănătății nr. 1030/2009 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 119/2014.
- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P 100-1/2013 și normelor PSI.
- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minime privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

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

Terenuri agricole în intravilan (art. 4 RGU):

Nu e cazul.

În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

- terenuri forestiere (art.5 RGU)
- terenuri cu resurse ale subsolului (art. 6 și 7 RGU)
- zone cu valoare peisajeră sau zone naturale protejate (art. 8 RGU)
- zone antropice protejate (art. 9 RGU)
- zone grevate de servituți de protecție a valorilor de patrimoniu.

În situația evidențierii întâmplătoare a valorilor de patrimoniu arheologic, prin



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

lucrări de construcții, autorizația de construire se suspendă până la obținerea avizului și a certificatului menționate mai sus, după efectuarea lucrărilor de cercetare.

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

În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

- zone grevate de riscuri naturale (art. 10 RGU)
- zone grevate de riscuri tehnologice sau terenuri poluate (art. 11 RGU)

Zone de protecție propuse / identificate prin PUZ care grevează zona studiată:

- zona de protecție a canalului de desecare – 2 m;
- zona de protecție a rețelilor de distribuție tehnico-edilitare – 1 m
- zona de protecție a centrului de ocolire – 22 m

Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)

Autorizarea executării lucrărilor edilitare de utilitate publică se face pe baza documentațiilor elaborate în conformitate cu prevederile prezentului PUZ aprobat conform legii.

Este interzisă:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publică;
- autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale acestora sau care servesc funcțiunile principale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea care se autorizează și funcțiunile învecinate amplasamentului. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. 4.

"Prevederi la nivelul unităților funcționale".

Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. 4.

Prevederi la nivelul unităților funcționale.

Lucrări de utilitate publică (art. 16 la RGU) – nu este cazul

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public”, – respectand distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adopta măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap. 2, pct. 2.2.3.

Pe parcela existentă a fost stabilit un perimetru posibil pentru construire și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

S parcela nr. cad. 176780 = 8 753 mp din care :

$S_{\text{contr max}}$ = 5.253 mp, cu destinație propusă de UI/UD/IS

- construcții cu regim de înălțime P - P+1

înălțime max. posibilă = 15,00 m față de cota teren natural existent

- retragerea față de limitele de proprietate – conform planșei Reglementări, a Codului Civil și Regulamentului General de Urbanism.

- accesul auto se va realiza din drumul existent, folosind accesul nou propus, și parcare masinilor se vor rezolva pe proprietate privată

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 114/2014 și în SR 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil.

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

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



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT= 60,00 %

CUT= 1,20

Zona verde min. : 20,00%

H maxim = 15,00 m

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la obiectivul propus se va face de pe drumul existent în partea estică a terenului studiat. Drumul de acces - DE 793/9 este nemodernizat, finisat cu piatră, cu o lățime existentă între 3,92m și 3,98m. Se propune modernizarea drumului existent până la amplasamentul studiat prin intubare parțială a canalului de desecare existentă în zonă. Se propune realizarea unui carosabil rutier de 6,00m, un trotuar de 1,00m și o zonă destinată pentru spațiu verde – canal de desecare cu lățime variabilă. Profilul străzii va avea lățime între 8.34 m - 12.43 m - distanță egală cu spațiul liber existent între proprietăți. Accesul se va realiza prin amplasarea unui podet nou.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela studiată respectă prevederile legii 525/27.06.1996 și nu va fi modificată.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ și de marcare a traseelor majore de circulație, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 20,00 % din suprafața parcelei.

Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 2,00 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime.

Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Funcțiuni noi propuse

- ID/UD/IS –unitati industriale si servicii de depozitare
 - circulații auto, parcaje
 - lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- zona de protecție a canalelor de desecare – 2 m
- zona de protecție de LEA 0,4kV – 1 m
- zona de protecție centrua de ocolire – 22 m

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- construcții tip industriale, servicii de depozitare
 - P – P înalt – P+1E, POT max = 60,00%,
CUT max = 1,20, H max = 15 m

Utilizări generale permise: • construcții cu funcțiuni industriale, de producție, administrative, de depozitare servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei. • Unități cu capacitate mică de: producție, comerciale și prestări servicii; • spații de depozitare materiale de construcții • spații destinate activităților conexe activităților industriale; • construcții administrative/servicii destinate personalului/locuințe de serviciu; • construcții tip showroom pentru prezentare; • construcții tehnico edilitare și rețele; • parcaje, garaje, drumuri și platforme; • spații verzi amenajate, perdele de protecție; • orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservesc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc). • activități specifice pentru zone de unități industriale, producție, logistica și depozitare • construcții cu caracter provizoriu; • căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente.

- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

• utilizări interzise :

- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile
- unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației conform articolului 11 din Ordinul 119/2014, Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respective fara unitati industrial cu caracter poluant



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem functiuni propuse, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in partea de sud a intravilanul municipiului Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latura estica paralela la drumul existent.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea functiunea terenului din "teren intravilan - arabil" in "curti constructii intravilan" - "UI/ID/IS".

Pentru zona studiata se aplica:

Indicii urbanistici propusi :

POT=60,00 %

CUT= 1,20

P – P inalt – P+1, H max = 15,00 m

Zona verde min. : 20,00%

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, 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