

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

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

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

Proiect nr. 351 / 2024

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.**

**Scoaterea din circuitul agricol**

**si introducere teren C.F.nr. 190040 Satu Mare**

**în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare**

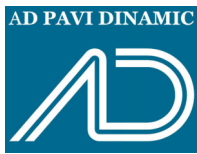
**in vederea realizării obiectivelor de investitii**

**„CONSTRUIRE TIP-PAVILION DETENȚIE 100 LOCURI REGIM  
DESCRIȘ”**

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:**

**PENITENCIARUL SATU MARE**



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

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

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

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.**

Scoaterea din circuitul agricol  
si introducere teren C.F.nr. 190040 Satu Mare  
în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare  
in vederea realizării obiectivelor de investiții  
„CONSTRUIRE TIP-PAVILION DETENȚIE 100 LOCURI REGIM DESCHIS”

**LISTA DE SEMNATURI**

- **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

- **PROIECTAT**

arh. Urb. Violeta Iuoraș

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : februarie 2026



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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 localitatii, pentru zona studiata.....
- 1.3. Surse documentare**.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
  - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
  - Date statistice.....
  - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

##### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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



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

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

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

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 studiată sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

## **2.6. Echipare edilitară.....**

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

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

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

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

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

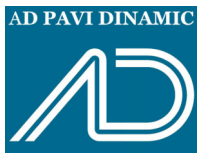
#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....**

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

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

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

- Organizarea circulației si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – dupa caz (construcții si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si construcții specifice, necesare extinderii si modernizării transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasării si modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

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

- 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**

## **5. ANEXE**



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: 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	sc. 1 : 5.000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U05. Ilustrare urbanistica	sc. -//-
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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 : *ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - Scoaterea din circuitul agricol si introducerea teren C.F.nr. 190040 Satu Mare în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare în vederea realizării obiectivelor de investiții „CONSTRUIRE TIP-PAVILION DETENȚIE 100 LOCURI REGIM DESCHIS”*

Beneficiar : *MINISTERUL JUSTIȚIEI ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A PENITENCIARELOR PENITENCIARUL SATU MARE*

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

Data elaborării : *octombrie 2024*

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea Plan urbanistic zonal – Pentru scoaterea din circuitul agricol și introducerea teren, C.F.nr. 190040 Satu Mare în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare în vederea realizării obiectivelor de investiții „CONSTRUIRE TIP-PAVILION DETENȚIE 100 LOCURI REGIM DESCHIS”.

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului și este înscris în extrasul de cartea funciara cu nr. 190040, și are o suprafață de 33.908 mp, cu categoria de folosință teren arabil extravilan (31.500mp) și parțial curți construcții (1.008mp) și drum (1.400mp). Terenul este situat în partea de nord a orașului, pe strada Gorunului, în vecinătatea stației de gaze, conform planului de încadrare și planului de situație anexate.

Pe parcela studiată se regăsește o construcție cu suprafața de 116 mp, regim de înălțime P, cu funcțiunea depozit carburanți, conform extrasului de carte funciara, care astăzi este nefuncțională și nu se dorește menținerea acestei funcțiuni.

Se elaborează un Plan Urbanistic Zonal - prin care se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 33.908 mp, și stabilirea funcțiunii de ZF15-zona cu destinație specială.

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

#### 1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Mesaros Adrian Florin.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. 7 ap. 58/A, 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, 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 afla în extravilanul municipiului, respectiv în zona nordică a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord – drum de exploatare
- la sud – teren liber extravilan și IS+UD aprobat
- la est – teren proprietatea beneficiarului
- la vest - drum de acces – str. Gorunului

Terenul studiat are suprafața de 33.908 mp și se afla în proprietatea beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Conform ridicării topografice vizate, amplasamentul studiat în prezenta documentație este considerat ca teren extravilan cu categoria de folosință curți construcții, arabil, drum și nu este reglementat.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este neconstruit și parțial împrejmuit. Accesul se face de pe str. Gorunului.

- Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat propus a fi reglementat se afla în extravilanul municipiului și nu este reglementat. În zona studiată există activități cu funcțiuni de servicii și de depozitare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în UAT Satu Mare, respectiv în zona nordică a municipiului, în extravilanul localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Gorunului.

În apropierea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică.



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

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

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

### **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 extravilanul 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 Campia 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 încărcării 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.

#### **Condiții geotehnice**

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obținut următoarele straturi :

+/-0.00 - -0.30 m	sol vegetal
-0.30 - -1.40 m	argila prafoasă galben-cenusie
-1.40 - -2.80 m	argila ruginie cenusie
-2.80 - -4.30 m	argila prafoasă nisipoasă
-4.30 - -5.20 m	argila nisipoasă
-5.20 - 6.00 m	nisip argilos ruginiu

Nivelul freatic a fost interceptat la -3.50 m. În urma lucrărilor executate anterior în zona variațiile nivelului freatic sunt ne semnificative.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.



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

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

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

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

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

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

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

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- condiții de teren : - *terenuri bune*
- apă subterană : - *fără epuizamente*

clasificarea construcției

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

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnică 1 - Risc geotehnic redus

## **2.4.Circulația**

Amplasamentul se află în zona nordică a municipiului Satu Mare.

Terenul studiat are latura nord-vestică paralelă cu strada existentă – str. Gorunului.

## **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții, arabil și drum extravilan, și fără rețele de utilități.

- Relaționări între funcțiuni

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

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este parțial construit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe teren există un depozit de carburanți nefuncțional.

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

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului și nu este reglementat.

În proximitatea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică.

- Asigurarea cu spații verzi.

În zona studiată nu există spații verzi amenajate.

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

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



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

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren aflat în extravilan
- Regimul economic al terenului este – curt construcții, arabil și drum extravilan.
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

## **2.6. Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețeaua de apă potabilă, care se desfășoară de-a lungul str. Gorunului.

Canalizarea

În zona studiată există rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, de medie tensiune și de înaltă tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețeaua de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Regimul economic al terenului este - extravilan – curți construcții, arabil și drum
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Existența L.E.A 20Kv și stâlpi pe teren
- Existența conductă magistrală de gaze naturale pe amplasament
- Zone de protecție ale rețelelor existente în zonă

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit

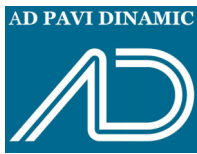
Cadrul natural este parțial construit.

- 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.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.



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

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

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

## **2.8. Optiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Satu Mare, Direcția de Urbanism.

## **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.*

*Scoaterea din circuitul agricol și introducerea terenului C.F.nr. 190040 Satu Mare în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare în vederea realizării obiectivelor de investiții „CONSTRUIRE TIP-PAVILION DEȚENȚIE 100 LOCURI REGIM DESCHIS”*

Conform Avizului de oportunitate obținut cu nr.51 din 17.10.2024 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 – drum de exploatare
  - la sud – teren liber extravilan și IS+UD aprobat
  - la est – teren proprietatea beneficiarului
  - la vest - drum de acces – str. Gorunului
- categoriile funcționale ale dezvoltării: - zona cu destinație specială (ZF15)
  - indicatori urbanistici obligatorii: POT<sub>max.</sub> = 50%, CUT<sub>max.</sub> = 1,00, regim de înălțime: P – P înalt, P+1, - cu sau fără subsol/demisol, H<sub>max.</sub> = 12,00m;
  - se va respecta HCL 350/23.12.2021;

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord – Serviciul Ecologie Urbana și Spații
  - Servicii Administrare Cai Publice, Autorizări
- Propunere de introducere în intravilan



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

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

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

- Stabilirea clasei de calitate a terenului
- Consiliul Județean Satu Mare
- Direcția Județeană de Agricultură
- Direcția Județeană pentru cultură
- Ministerul Apărării Naționale
- Serviciul Român de Informații
- Serviciul de Telecomunicații Speciale
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare

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

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

Zona studiată este un teren extravilan nereglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentației 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.

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

Zona studiată este un teren extravilan.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren prin introducerea suprafeței de 33.908 mp în intravilanul municipiului, destinată pentru zona cu destinație specială (ZF15), precum și amenajarea circulației rutiere și pietonale.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la parcela studiată propus a fi reglementat se va face din strada Gorunului.

Se propune modernizarea accesului existent prin lățirea acestora de la lățime de 5,30m la lățimea de 7,00m, fără să fie afectat profilul străzii Gorunului.

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

Zona studiată este un teren liber – curți construcții, arabil și drum extravilan.

Terenul este situat în partea de nord a orașului, pe strada Gorunului, în vecinătatea stației de gaze, conform planului de încadrare anexat, A01.

Folosința actuală a terenului, în suprafață totală de 33.908 m<sup>2</sup>, este arabil, drum și curți construcții extravilan, conform C.F. nr. 190040 Satu Mare, nr. cad. 190040.



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

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

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

Pe parcela studiată se regăsește o construcție cu suprafața de 116 mp, regim de înălțime P, cu funcțiunea depozit carburanți, conform extrasului de carte funciara, care astăzi este nefuncțională și nu se dorește menținerea acestei funcțiuni.

Zona studiată cuprinde: parcela beneficiarului precum și zone limitrofe acesteia – inclusiv un segment din strada Gorunului.

Obiective / capacități: se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 3,3908 ha, în vederea instituirii unei zone cu destinație specială, pentru construirea unui penitenciar tip-pavilion detenție 100 locuri cu regim deschis.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenului este – teren extravilan – curți construcții, arabil și drum
- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii servicii și de depozitare
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zona
- Lipsa echipării tehnico – edilitare (apa, energie electrică, gaz) pe amplasamentul studiat.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Penitenciarul propus este o investiție de interes public

#### **Zonificare Funcțională:**

**DS – ZF15 – zonă cu destinație specială** (având în vedere faptul că penitenciarele din punct de vedere urbanistic sunt în aceeași categorie ca și obiectivele de apărare, ordine publică și siguranță națională — funcțiuni sensibile, restrictive, cu regim special de securitate).

Funcțiuni propuse / admise:

- DS – ZF15 – zonă cu destinație specială
  - CcR – circulații rutiere și pietonale
  - SP – spații verzi
  - TE – dotări tehnico-edilitare

#### **Reglementari:**

Se prevăd limite în ce privește zona constructibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime, conform planșei U02-Reglementari urbanistice- zonificare.

Aliniamente/ retrageri:

- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralelă cu drum de acces) – min. 50,24 m, conform zonei de protecție a magistrelor de transport gaze naturale;
- retragerea față de limita de proprietate din sud și vest (latura terenului paralelă cu vecini) – min. 6,00 m;
- retragerea față de limita de proprietate din est – min. 38,60 m, conform zonei de protecție a magistrelor de transport gaze naturale.

Indicatori urbanistici de control:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis: P.O.T. = 50%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis: C.U.T. = 1,00;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- înălțimea maximă admisă construcții: 12,00 m.

**Bilant teritorial:**

BILANT TERITORIAL  ZONE FUNCTIONALE	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>33 908</b>	<b>100 %</b>	<b>33 908</b>	<b>100%</b>
<b>Teren extravilan - curti constructii, arabil, drum</b>	<b>33 908</b>	<b>100%</b>	-	-
<b>DESTINATIE SPECIALA din care:</b>	-	-	<b>33 908</b>	<b>100%</b>
zona construabila	<b>116</b>	<b>0,34%</b>	<b>16 954</b>	<b>50%</b>
amenajari exterioare : parcuri, circulatii	<b>2 292</b>	<b>6,76%</b>	<b>15 259</b>	<b>45%</b>
spatii verzi	<b>31 500</b>	<b>92,90%</b>	<b>1 695</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>33 908</b>	<b>100 %</b>	<b>33 908</b>	<b>100 %</b>

**Nota :** Pe suprafata propusa a fi introdusa in intravilan de 33 908 mp, din care 31 500 mp este arabil extravilan - suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 29 805 mp, iar zonele verzi sunt 1 695 mp. Calculul prezentat reprezinta procentul din arabil extravilan.

**3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a zonei reglementate va fi realizata de la reseaua de apa existenta pe str. Gorunului, printr-un bransament nou propus.

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare, si se propune reacordarea incintei la reseaua stradala municipala.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, de medie tensiune si de inalta tensiune. Reteaua de 20 kV – de medie tensiune (retea privata) se trece prin parcela si se afla un stalp de sustinere LEA pe teren. Se stabileste o zona de protectie pentru retea in care nu se propun constructii edificate. Reteaua de inalta tensiune de 110kV se afla la o distanta de 87 m si nu are efect negativ la propunerile prevazute.



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

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

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

Pe strada Gorunului exista si retea de joasa tensiune si se propune bransarea constructiilor viitoare la rețeaua stradala.

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaz. Se va asigura prin intermediul unei bransamente la rețeaua existenta pe strada Gorunului.

#### Telefonie

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

#### Protecția apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

#### Protecția aerului

Nu se vor produce agenti poluanti 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 rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare a municipiului.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea controlată a deșeurilor se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare.

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

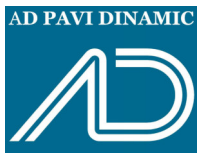
- Refacerea peisagistica și reabilitare urbana

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

- Valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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



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

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

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

Terenul studiat propus a fi reglementat este afectat de o retea de electricitate de medie tensiune (LEA 20kV), si de conducte de magistrala de gaze naturale. La fiecare in parte este stabilit zone de protectii conform legislatiei in vigoare. Conform avizelor solicitate si obtinute in cursul avizarea documentatiei de urbanism se poate adapta modificari la proiect conform solutiile primite de la structura avizatoare de specialitate.

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

#### Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate publica de interes judetean
- terenuri proprietate publica de interes national

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

- Penitenciarul propus (pavilion detenție) este o investiție de interes public

#### Circulația terenurilor

Zona studiată cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, si terenuri publice de interes local, judetean si inclusiv national.

Pentru realizarea investitiei propuse nu este necesara circulatia terenurilor.

## **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
<b>A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice</b>		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	iun. 2024 – apr. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	apr.2026 – dec. 2026



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

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

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

<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – mart. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	apr. 2027 – apr. 2028
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	apr. 2027 – apr. 2028
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	apr. 2027 – apr. 2028

#### **4.3 Etapizarea realizării investițiilor**

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

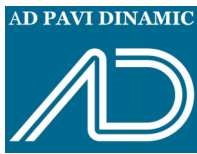
- întocmirea și aprobarea PUZ
- introducere în intravilan
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
  - rețele utilitati, bransamente,
  - modernizarea accesului existent, circulatii carosabile
  - Cladiri
- realizarea
  - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
  - drumuri și accese,
  - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuii - 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 RCU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.



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

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

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

Indicatori urbanistici de control:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis: P.O.T. = 50%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis: C.U.T. = 1,00;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- înălțimea maximă admisă construcții: 12,00 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 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Satu Mare

**Intocmit,  
arh. Luoras Violeta**



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

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

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

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

### ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

Scoaterea din circuitul agricol și introducerea terenului C.F.nr. 190040 Satu Mare în intravilan, U.A.T. Mun. Satu Mare în vederea realizării obiectivelor de investiții „CONSTRUIRE TIP-PAVILION DETENȚIE 100 LOCURI REGIM DESCHIS”

## 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 normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

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

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

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

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

### 1.2. Baza legală a elaborării

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

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

### 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.).

#### 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.



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

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

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

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

### Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței de 33 908 mp în intravilan. Regimul economic se schimbă din teren arabil, curți construcții și drum extravilan în teren arabil, curți construcții și drum intravilan.

### 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### Terenuri libere în intravilan

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

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice” – U 02 și prevederile Codului Civil.

Accesul pe parcele se va asigura din strada Gorunului – lățimea maximă 7,00 m.

În zona de protecție a conductei de transport gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de transport gaze, nu se vor planta arbori sau viță de vie, iar vegetația spontană sau plantele cultivate trebuie să respecte prescripțiile prevăzute în Anexa 9, din norme tehnice aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013.

Parcărilor se vor amenaja pe parcela proprie.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și condițiile stabilite de lege.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public”, – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -2025.



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

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

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

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

#### 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 / retragere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” . Retragera fata de aliniamentul stradal este variabila si este marcata conform zonei de protectie stabilita fata de conducte de gaze naturale existente pe teren, min . 50,24m fata de limita de proprietate nordica.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” si prevederile Codului Civil. Amplasarea constructiilor pe interiorul incinte se vor face la o retragere minima de 6,00 metri fata de limita de proprietate sudica si fata de limita vestica a terenului. Pe latura estica se va stabili conform zonei de protectie existente fata de rețelei de gaze naturale - min. 38,60 m.

#### 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 parcela propus a fi reglementata :

În cadrul PUZ au fost stabiliți

**POT=50,00 %, CUT=1,00**

**regim de înălțime maxim: P+1;**

**înălțimea maximă admisă construcții: 12,00 m.**

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor 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**

Terenul studiat are latura nordica paralela cu strada Gorunului de pe care acces si in prezent. Accesul existent se va mentine si este propus pentru modernizare / latire, fara afectarea profilului strazii existente, cu lățimea maximă de acces de 7,00 m.

În zona de protecție a conductei de transport gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozități de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de transport gaze, nu se vor planta arbori sau viță de vie, iar vegetația spontană sau plantele cultivate trebuie să respecte prescripțiile prevăzute în Anexa 9, din norme tehnice aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013.



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

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

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

Parcărilor se vor amenaja pe parcela proprie.

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

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

- Alimentare cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz – se vor asigura prin intermediul unor branșamente/racorduri la rețelele existente pe strada Gorunului.

- Telefonie – terenul se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

- Deșeurile menajere – Depozitarea controlată a deșeurilor se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare.

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

Conform prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafață de min. 5,00 % din suprafața parcelei.

Împrejmuiri: Împrejmuirile între proprietăți vor fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime. Spre domeniul public, împrejmuirile vor fi dublate de gard viu, pentru integrarea estetică și armonioasă a obiectivului în mediul urban construit, fără a crea o notă discordantă.

În zona conductelor de gaze (6 m stânga – dreapta față de conductă), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plasă, panouri de sârmă, etc.), fără fundație de beton. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța minimă de 1,5 m față de conducta de transport gaze.

Zona de 6 m de o parte și de alta a conductelor de transport gaz va fi delimitată distinct de restul suprafeței de teren prin amplasarea unei mini împrejmuiri (de mică înălțime), formată din elemente ușoare (demontabile) sau plantare de gard viu (de înălțime mică-medie) astfel încât să fie împiedicat accesul în zona de (6+6) m a conductelor.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **A. FUNCTIUNI**

#### **Funcțiuni existente menționate**

- nu sunt

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

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)

#### **Funcțiuni noi propuse / admise**

- DS – ZF15 – zonă cu destinație specială
- CcR – circulații rutiere și pietonale
- SP – spații verzi
- TE – dotări tehnico-edilitare



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

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

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

## **B. INTERDICȚII**

### **Interdicții temporare**

- nu sunt

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

- zonă de siguranță a drumului județean DJ 194A (strada Gorunului);
- zonă de protecție față de drumul județean DJ 194A (strada Gorunului);
- zonă de protecție față de canal de desecare – 2 m de la marginea canalului;
- perimetrul de protecție hidrogeologică foraj de apă;
- zonă de protecție sanitară conductă de aducțiune apă – 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- zonă de protecție LEA 20 kV (12 m din ax),
- zonă de protecție LEA 0,4 kV;
- zonă de siguranță față de împrejurimea SRM Satu Mare I+II, împrejurimea Grup Robinete + Separator Lichide, magistrale de transport gaz – 20 m din ax;
- zonă de protecție față de împrejurimea SRM Satu Mare I+II, împrejurimea Grup Robinete + Separator Lichide, magistrale de transport gaz – 200 m din ax;
- zonă de protecție a rețelelor subterane de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

## **D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

### **• utilizări admise / permise:**

- DS – ZF15 – zonă cu destinație specială, pavilion detenție, clădiri administrative;
- Funcțiuni compatibile: plantații, zonă verde, parcare, împrejuriri, echipări tehnico-edilitare, anexe.

### **Indicatori urbanistici de control:**

- procentul de ocupare a terenului maxim admis: P.O.T. = 50%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis: C.U.T. = 1,00;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- înălțimea maximă admisă construcții: 12,00 m.

### **• utilizări interzise :**

- anexe pentru creșterea animalelor;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile;
- orice construcție cu înălțimea mai mare de 20 m de la cota terenului actual.

### **Condiții și prescripții stabilite prin avize:**

Conform Acordului de principiu eliberat de către către DEER SUCURSALA SATU MARE, nr. SM/198565/30.06.2025 – documentația a fost aprobată cu mențiunea:

- *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*



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

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

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

*modificarile si completariile ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea.*

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040251102906 / 04.12.2025 - in zona exista retea de electrica de distributie de Medie tensiune / Joasa tensiune/ Inalta tensiune

In zona exista instalatii electrice ce nu apartin operatorului de distributie (sucursala Satu Mare) este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori) **PT 1249 ST Asphalt Gorunului** in vederea obtinerii avizelor de amplasament.

Alte precizari in functie de specificul obiectivului si amplasamentului respectiv:

In zona exista LEA IT, LEA MT, MEA JT SI LES MT, AVIZ FAVORABIL EXCLUSIV PENTRU PARCELA CU NR. CAD. 190040.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice si cu normativul, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

In zona exista instalatii electrice (LEA MT, PTO, ce nu apartin DEER SA Sucursala Satu Mare. Este necesar sa va adresati detinatorilor instalatiilor din zona respectiv, in vederea obtinerii avizelor de amplasament.

Beneficiarul proiectului a obtinut Acordul favorabil cu nr. 21 303 din 21.06.2026 din partea SC Drumuri Judetene Satu Mare SA in calitate de detinator al retelei de medie tensiune care traverseaza parcela cu nr. cad. 190040 pentru obiectivul propus prin documentatie urbanistica.

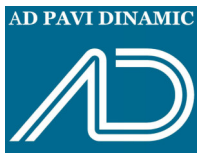
Conform Avizului favorabil eliberat de catre Orange România SA Tandem Building cu nr. DT AFO527599/37960/3566/2 din 17.12.2025

Avizul pozitiv -

- Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditii Tehnice, emise de SC Protelco SA sub nr. AFO527599/37960/37960
- Conditii tehnice: - privind respectarea urmatoarelor masuri, menite, a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditii impuse):
  - Nu este afectat traseul Orange

Conform adresei de inaintare eliberata de catre M.A.D.R. cu nr. 677 / 10.02.2026 si recomandarile precizate in Avizul cu nr. 32 din 23.01.2026:

- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite: - AVIZ
- necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 31 500 mp, înscris în cartea funciară nr. 190040, număr cadastral 190040, categorie de folosință arabil, clasa a III-a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Satu Mare, Județul Satu Mare.
- La elaborarea documentației tehnico-economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:



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

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

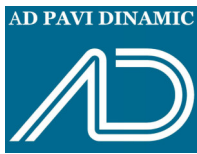
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- -art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoi și altele asemenea.
- Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 491/06.06.2024 emis de către Primăria Municipiului Satu Mare, Județul Satu Mare, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.
- Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscririlor cuprinse în documentația transmisă spre avizare .
- Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă acestea se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.
- Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anularii oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

Conform Avizului favorabil condiționat eliberat de către Ministerul Afacerilor Interne  
Direcția Generală Logistica cu nr. 147740 din 24.11.2025

Avizul favorabil este condiționat de :

- Investiția propusă se află în proximitatea unui link radioreleu al M.A.I.. Prin urmare, în vederea protejării legăturilor de comunicații asigurate prin acest link, înălțimea elementelor necesare pentru edificarea lucrărilor de construcții nu trebuie să depășească 20 m de la cota terenului actual.



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

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

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

Conform Avizului favorabil eliberat de catre Ministerul Apararii Nationale Statutul Major al Apararii cu nr. DT 16923 din 23.12.2025

- neafectarea, sub nicio forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale. Avizul eliberat nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizatiei de construire. Incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage de la sine anulara avizului cat si raspunderea juridica a beneficiarului lucrarii.

Conform Avizului favorabil eliberat de catre SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE, UNITATEA MILITARA 0500 BUCURESTI, - cu nr. 20197 din 06.11.2025

Proiectul este Avizat favorabil cu respectarea urmatoarele cerinte:

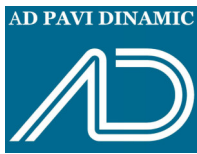
Nerespectarea documentatiei de urbanism prezentata atrage nulitatea avizului si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta. Eventualele modificari ale documentatiei de urbanism prezentata impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicatii Speciale.

Conform Avizului eliberat de catre A.N.I.F. cu nr. 158 / 02.12.2025:

- Terenul studiat nu este intersectat ori marginit de niciunul din canalele aflate in administrarea ANIF – Filiala Teritoriala de I.F. Satu Mare.
- Amplasamentul nu diminueaza capacitatea de desecare a amenajarii de imbunatatiri funciari.
- Dupa aprobarea PUZ-lui, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie la Autorizatia de construire, pentru solicitarea Avizului Tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protectie, a altor conditii specifice lucrarilor de imbunatatiri funciare.
- Beneficiarul si proiectantul / elaboratorul documnetatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre aprobare.
- Avizul isi pastreaza valabilitatea pana la aprobarea documentatiei pentru PUZ, cu respectarea conditiilor impuse si a solutiilor prezentate in documentatia tehnica depusa spre avizare.

Conform avizului eliberat de către Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "Transgaz" S.A. nr.107059/3256/15.12.2025, este condiționată

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de gaze DN 200 Racord SRM SatuMare I-II (fir I), DN 200 Racord SRM Satu Mare I-II (fir II), DN 300Apa – Satu Mare(Nord I), DN 300 Baia Mare – Satu Mare (Nord II), DN 400 Piscolt – Satu Mare (NordII), imprejmuirea SRM Satu Mare I+II, imprejmuirea Grup Robinete + Separator Lichide și diferite obiective:



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

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

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

- 20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regim de înălțime P+3E
- 200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 20m – organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumare, etc.
- 6m – panouri fotovoltaice (proiecția acestora pe sol)
- 6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădiri destinate a fi ocupate de oameni
- 20m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 6m – platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi – din marginea acestora
- 6m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax
- 18m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax
- 5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau telecomunicații etc.)
- 6m – cămine de vizare

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

Obținerea avizelor de amplasament a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, copia documentului reprezentând plata taxei de avizare, plan de situație 1:500 sau 1:1000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente, planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000.

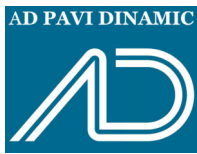
Planurile vor fi vizate de Exploatarea Teritorială Cluj – Sector Mediașu Aurit – DE 58, km 187, tel. 0261-768466, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

În zonă de protecție a conductei de gaze, de (6+6)m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, nu se vor planta arbori sau vita de vie, iar vegetația spontană sau plantele cultivate trebuie să respecte prescripțiile prevăzute în Anexa 9, din norme tehnice precizate mai sus.

În zona conductelor de gaze (6m stânga – dreapta față de conductă), împrejurirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plasa, panouri de sarma, etc.), fără fundație de beton. Fundațiile stâlpilor împrejuririi vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanță minimă de 1,5m față de conducta de transport gaze.

Constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea legislației în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor precum și apărarea împotriva incendiilor în zona conductei de transport gaze.

Se va asigura de către beneficiar accesul necondiționat la conducta de transport gaze naturale în caz de intervenții.



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

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

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

În conformitate cu art. 109-113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

Traseul conductei pe teren în discuție se va delimita distinct și se va marca vizibil prin borne speciale prevăzute cu plăcuțe indicatoare, pe care să fie evidențiat clar denumirea TRANSGAZ și telefonul Verde.

Zona de 6m de o parte și de alta a conductelor va fi delimitată distinct de restul suprafeței de teren prin amplasarea unei mini împrejurii (de mică înălțime), formată din elemente ușoare (demontabile) sau plantare de gard viu (de înălțime mică-medie) astfel încât să fie împiedicat accesul în zona de (6+6)m a conductelor.

Accesul la parcela studiată se va face strict din strada Gorunului pe drumul existent propus spre modernizare, astfel încât să nu fie intersectate conductele de transport gaze.

Condiții generale:

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor de transport gaze și / sau instalațiilor existente, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilirea a funcționalității elementelor afectate.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Prezentul aviz s-a emis în baza C>U. Nr. 491 din 06.06.2024.

Termenul de valabilitate al avizului este conform Art. 7, alin. (21'2), lit. a, din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

### **E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

A fost stabilit o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare", astfel:

#### **Parcela 190040 :**

S reglementat = 33 908 mp (3,3908) ha din care :

$S_{\text{contr max}} = 16 954 \text{ mp}$

-ZF15 – zona cu destinație specială - Pavilion Detentie

-  $h_{\text{max / atic}} = 12,00 \text{ m}$

- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralelă cu drum de acces) – min. 50,24 m, conform zonei de protecție a magistralelor de transport gaze naturale;

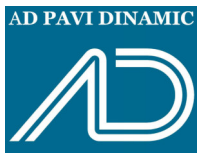
- retragerea față de limita de proprietate din sud și vest (latura terenului paralelă cu vecini) – min. 6,00 m;

- retragerea față de limita de proprietate din est – min. 38,60 m, conform zonei de protecție a magistralelor de transport gaze naturale.

#### **Accesuri și parcuri**

Accesul pe parcele se va asigura din strada Gorunului – lățimea maximă 7,00 m.

În zona de protecție a conductei de transport gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar



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

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

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

putea afecta conducta de transport gaze, nu se vor planta arbori sau viță de vie, iar vegetația spontană sau plantele cultivate trebuie să respecte prescripțiile prevăzute în Anexa 9, din norme tehnice aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013.

Se va amenaja parcuri după necesitate și în condițiile stabilite de lege, pe parcela proprie.

#### Conform anexei 1 la HCL 350/2021

- se va asigura pe parcela proprie platforme gospodărești, în spații special amenajate închise și protejate, pentru deseuri menajere și pentru deseuri reciclabile conform normativelor în vigoare (5 fracții separate);

- la 10 locuri de parcare/garare se va asigura o stație de încărcare electrică;

- se va asigura o zonă pentru parcare/garare pentru biciclete și motociclete, totodată se vor prevedea parcuri speciale pentru persoanele cu dizabilități conform legislației în vigoare.

## **6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem o singură funcțiune propusă, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

## **7. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

Terenul de amplasament se află în extravilanul Municipiului Satu Mare.

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 3,3908 ha, în vederea instituirii unei zone cu destinație specială, pentru construirea unui penitenciar tip-pavilion deținuți 100 locuri cu regim deschis.

#### Indicatori urbanistici de control:

- procentul de ocupare a terenului maxim admis: P.O.T. = 50%;
- coeficientul de utilizare a terenului maxim admis: C.U.T. = 1,00;
- regim de înălțime maxim: P+1;
- înălțimea maximă admisă construcției: 12,00 m.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare"

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Urb Violeta Iuoras