



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

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

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

Proiect nr. 335/2024

**INSTITUȚII ȘI SERVICII –
SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII
ȘI SPAȚIU AGREMENT CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
- ELABORARE SI APROBARE PUZ**

*Municipiul Satu Mare,
Nr. Cad. 150414, Judetul Satu Mare*

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
NICHITUȚ TITIA**



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

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

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

Proiect
INSTITUȚII ȘI SERVICII –
SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII
ȘI SPAȚIU AGREMENT CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
- ELABORARE SI APROBARE PUZ
Municipiul Satu Mare,
Nr. Cad. 150414, Judetul Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : 12. 2025



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

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

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, 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 desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a



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

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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor.....

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

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și 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 potențialului balnear și turistic – după 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 și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și 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/b, judetul Satu Mare

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

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

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

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

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

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare in zona	-/-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Concept propus	sc. 1 : 1.000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000
D01. Profile stradale	sc. 1 : 100



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

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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Instituții și Servicii – Spațiu De Joacă Pentru Copii și Spațiu

Agreement Cu Introducere În Intravilan – Elaborare Si Aprobare Puz

Beneficiar : *NICHITUȚ TITIA*

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

Data elaborării : *APRILIE 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « INSTITUȚII ȘI SERVICII – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI SPAȚIU AGREMENT CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN - ELABORARE SI APROBARE PUZ, Municipiul Satu Mare, Nr. Cad. 150414, Judetul Satu Mare ». Terenul studiat este situat în partea de sud -vest a municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare anexat, in apropierea drumului Carei și are acces de pe drumul pietruit aflat în sudul parcelei.

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarei Nichituț Titia si este situat in extravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Parcela se identifica prin extrasul de carte funciara nr.150414 avand o suprafata de 5 000 mp – teren arabil extravilan.

Prezenta documentatie s-a întocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea de realizare a unor construcții cu destinația de spațiu de joacă pentru copii și spațiu de agreement.

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 situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre TOPOGRAF Burlea Gheorghe.

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

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



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

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a UAT-lui Satu Mare, având ca și vecinătăți :

- la est : Balaj Dumitru, cu domiciliul în mun. Satu Mare, str. Zenit bl. Z11/8
- la vest : Botos Stăfan, cu domiciliul în mun. Satu Mare, str. Careiului bl. 32/14
- la sud : drum de acces – mun. Satu Mare
- la nord : teren liber

Terenul studiat are suprafața de 5 000 mp și se află în proprietatea beneficiarei.

În zona studiată a fost aprobată un PUZ cu funcțiunea de instituții și servicii – stație de carburanți prin HCL 231 din 26.08.2021, și o altă documentație de urbanism cu funcțiunea propusă de Instituții și Servicii aprobată cu HCL nr. 297/27.11.2025.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în extravilan și nu este reglementată.

Terenul studiat are o formă regulată în plan, și este parțial împrejmuit. Accesul se face din drumul existent pe partea sudică a terenului de amplasament – De 112.

- Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare, într-o zonă nereglementată. Parcelele cu funcții aprobate și funcții propuse aprobate se încadrează în servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud-vest a UAT-ului localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează din drumul de acces existent în zonă.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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



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

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

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

Amplasamentul studiat se gaseste in extravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Someșului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Someș, 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 încălcării 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.

Geologia, seismicitatea

Amplasamentul studiat se află în partea centrală a Câmpiei Someșului, subunitate a câmpiei Panonice. Formațiunile geologice sunt reprezentate din depozitie de terasă ale râului Someș de origine fluvio-lacustră cu o grosime cuprinsă între $100,00 \div 120,00 \text{ m}$, fiind alcătuite dintr-o alternanță de argile, nisipuri și pietrișuri.

În conformitate cu P100-2013, zona studiată prezintă pentru IMR 225 ani, $a_g=0,20 \text{ g}$ și perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$. Conform NP 112-2014, adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de $-0,80 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla in extravilanul mun. Satu Mare, in zona sud-vestica a localitatii.

Terenul studiat are latura sudica paralela cu drumul de acces existent in zona –De 112.

Drumul de acces este un drum de piatra si este nemodernizata.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil extravilan, este neconstruit, partial imprejmuit si este liber de utilitati.

In ultimii ani, in apropierea amplasamentului studiat s-au realizat planuri urbanistice zonale aprobate.



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

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

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

- **Relaționări între funcțiuni**

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

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Amplasamentul studiat este neconstruit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu e cazul.

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

În zona studiată sunt PUZ-uri aprobate cu funcțiuni de servicii.

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

- **Asigurarea cu spații verzi.**

În zona 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.

- **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Terenul studiat se află în extravilanul municipiului și zona studiată în mare parte este nereglementată.
- Regimul economic al terenului este - arabil extravilan – teren nereglementat
- 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 rețea de alimentare cu apă, care este amplasată de-a lungul drumului de acces și trece în fața parcelei propuse a fi reglementată.

Canalizarea

În zona studiată nu există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate de joasă tensiune și de medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaze naturale, este amplasată de-a lungul drumului Carei.

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:

- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat
- Teren aflat în extravilanul localității
- Teren nereglementat



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

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

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

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu e cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Optiuni ale populației

Obiectivul propus pentru municipiului Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit cu funcțiuni compatibile de servicii. În zona studiată sunt edificate construcții de locuit tip case de vacanță, anexe exploatare cu sau fără autorizații. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Propunerea beneficiare prin documentație de urbanism prezentată se încadrează în funcțiunile existente și propusă aprobată, și nu are efect negativ la vecinătăți. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm că acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - *Instituții și Servicii – Spațiu De Joacă Pentru Copii și Spațiu Agrement Cu Introducere În Intravilan - Elaborare Și Aprobare Puz Municipiul Satu Mare, Nr. Cad. 150414, Județul Satu Mare*

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este un teren extravilan și nu este reglementat.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

În zona s-au elaborat și alte documentații de urbanism cu propuneri similare prezentei documentații.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren arabil extravilan neconstruit.



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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcela se va face de pe strada existentă printr-un acces existent- propus modernizat.

Latimea drumului de exploatare existente este variabilă între 2,90m și 4,50m. Modernizarea drumului existent a fost propusă printr-o altă documentație urbanistică și profilul stabilit a fost aprobat prin HCL SM nr. 297 / 27.11.2025. Latimea finală a străzii aprobate este 8,40 m.

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

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

Zona studiată este un teren liber – arabil extravilan.

Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarei Nichituș Titia și este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare. Parcela se identifică prin extrasul de carte funciara nr. 150414 având o suprafață de 5 000mp – teren arabil extravilan.

Terenul studiat este situat în partea de sud -vest a municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare anexat, în apropierea drumului Carei și are acces de pe drumul pietruit aflat în sudul parcelei.

Se propune prin documentația prezentată introducerea în intravilan a suprafeței studiate de 5 000mp.

Funcțiunea propusă este de instituție și servicii - spațiu de joacă pentru copii și spațiu de agrement (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, loc de odihnă și loisir, teren de joacă tenis/fotbal, amenajări pentru activități în aer liber, (picnic, gratare), alei, parcaje).

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Regimul economic al terenurilor este – arabil extravilan
- Teren cu potențial de dezvoltare datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt terenuri extravilan neconstruite și terenuri reglementate cu funcțiuni de servicii.
- Lipsa spațiilor verzi de protecție și aferente dotărilor existente în zona
- Lipsa echipării tehnico edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :- Introducere în intravilan prin extinderea limitei de intravilan existent- Modernizare cai de circulație

- Echipare edilitară a zonei- Realizare zona amenajată

Reglementări:

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 retragerile vor fi stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice- zonificare în felul următor: fața de drum de acces min. 10,00m, fața de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m, și fața de vecini din spate minim 6,00m.



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

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

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

Indici urbanistici:

POTexistent = 0,00 %
POTpropus = 20,00 %
Regimul de inaltime:
H max maxim = 13,00m

CUTexistent = 0,00
CUTpropus = 0,60
(S/D)P - (S/D)P+1E+M

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	EXTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
TEREN STUDIAT	5 000	100 %	5 000	100 %
IS - institutii servicii + zona de agrement	-	-	5 000	100%
zona construibila max.	-	-	1 000	20 %
amenajari exterioare	-	-	1 000	20 %
spatii verzi min.	-	-	3 000	60 %
TOTAL SUPRAFATA	5 000	100%	5 000	100%

Nota : Pe suprafata propusa in intravilan de 5 000 mp, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatii este de 2 000 mp, iar zonele verzi sunt 3 000 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de apa potabila. Retea de apa potabila este amplasat in dealungul drumului de acces is trece in fata parcelei studiate. Se propune bransarea constructiilor propuse la retea municipala existenta.

Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Se propune amplasarea unui bazin vidanjabil pe amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata exista retea de electricitate de joasa tensiune, subterana la o distanta de aproximativa de 20 m.

Se propune extinderea retelei de energie electrica pana la parcela studiata si bransarea constructiilor noi propuse.



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

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

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

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaze naturale, la o distanță de 270 m amplasată de-a lungul drumului Careiului. Există posibilitatea de extindere a rețelei de gaze naturale până la fiecare parcelă nouă propusă, dar nu este obligatoriu. Încalzirea construcțiilor noi propuse se poate rezolva și prin amplasarea unei centrale electrice sau 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

Canalizarea menajeră va fi rezolvată prin amplasarea unui bazin vidanabil pe teren.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

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

- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Se propune extinderea utilitatilor existente în zona, și modernizarea drumului de acces.



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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

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

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRARII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRARII
Extinderea intravilanului existent	Introducere in intravilan	Zonal / Local	5 000 mp
Circulatii publice	Modernizarea profilului existent	Zonal / Local	S= 1200 mp / L= 170 m
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de electricitate	Zonal / Local	L min. = 20 m

3.8.3. Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice 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 cheituieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	aug. 2024 – aug. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și	Beneficiarul documentatiei	sept.2025 – mart. 2026



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

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

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

acorduri		
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	apr. 2026 – apr. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	apr. 2026 – apr. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	apr. 2026 – apr. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	apr. 2026 – apr. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati, bransamente,
 - modernizarea accesului existent, circulații carosabile
 - cladiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiți - 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.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 0,00 %

CUTexistent = 0,00

POTpropus = 20,00 %

CUTpropus = 0,60

Regimul de înaltim:

(S/D)P - (S/D)P+IE+M

H max maxim / atic = 13,00m



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

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

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

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.

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

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

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

INSTITUȚII ȘI SERVICII – SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI SPAȚIU AGREMENT CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN - ELABORARE ȘI APROBARE PUZ Municipiul Satu Mare, Nr. Cad. 150414, Judetul Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el 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 PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

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



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

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

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

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

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil extravilan în categoria de folosință arabil 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 apărarea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

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

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

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

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

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei U02 -“Reglementări urbanistice. Zonificare”.



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

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

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

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

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 -99 cap.2, pct. 2.2.3..

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; Aliniamentul și retragerilor vor fi stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice- zonificare în felul următor: fata de drum de acces min. 10,00m, fata de vecini laterale conform Codului civil min. 0,60 m, și fata de vecini din spate minim 6,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei U02- „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil.

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 20,00 %

Regimul de înălțime:

H max maxim / atic = 13,00m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 0,60

(S/D)P - (S/D)P+IE+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.



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

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

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la parcela se va face de pe strada existenta printr-un acces existent- propus modernizat.

Latimea drumului de exploatare existente este variabila intre 2,90m si 4,50m. Modernizarea drumului existent a fost propus print-o alta documentatie urbanistica si profilul stabilit a fost aprobat prin HCL SM nr. 297 / 27.11.2025. Latimea finala a strazii aprobate este 8,40 m.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

Parcela studiata propusa pentru a fi reglementata respecta prevederile legii 525/1996.

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

Se vor amenaja spatii verzi conform plansei U02- Reglementari Urbanistice Zonificare – in procent de 60% din suprafata parcelei. Imprejuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 2,00 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- IS+ SP - institutii si servicii si zona de agrement, sport
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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



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

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

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

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- drum nemodernizate
- lipsa utilitatilor

Funcțiuni noi propuse

- IS+ SP - institutii si servicii si zona de agrement, sport
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- IS+ SP - institutii si servicii si zona de agrement, sport
- H max./atic = 13,00m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040250402620 / 02.05.2025 - in zona exista LEA 110 kV, LES 0,4 kV SI LES 20 kV.

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 rețelilor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.



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

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

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

Conform Avizului favorabil eliberat de catre Ministerul Apararii Nationale Statutul Major al Apararii cu nr. DT 7747 din 04.06.2025

Avizul favorabil este conditionat de :

- respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si zonelor functionale prevazute in documentatie;
- 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 anularea avizului cat si raspunderea juridica a beneficiarului lucrarii.

Conform Avizului favorabil eliberat de catre SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE, UNITATEA MILITARA 0500 BUCURESTI, - cu nr. DT 18143 din 23.05.2025

Proiectul este Avizat favorabil cu respectarea urmatoarele cerinte:

- 1. Solicitarea unor noi avize de la institutia noastra pentru faza D.T.A.C.+D.T.O.E., amenajare acces si bransarea la utilitati (apa, canal, energie electrica, gaze, telecomunicatii etc.) a obiectivului de investitii, insotita de documentatiile specifice, cu mentiunea ca punctul de vedere al institutiei noastre se poate nuanta sau modifica in functie de detaliile ce ne vor fi prezentate in documentatiile aferente cererii de aviz;

- 2. Solicitarea unui nou aviz de la STS in cazul in care intervin modificari la documentatia de urbanism prezentata. Asistenta tehnica privind protectia infrastructura de telecomunicatii se solicita de la STS - Unitatea Militara 0652 Satu Mare, telefon nr. 0261/717171, fax nr. 0261/717.151, email: djtssm@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate

a Certificatului de urbanism nr.745 din 22.08.2024 emis de Primaria Municipiului Satu Mare, judelul Satu Mare si poate fi folosit doar pentru aprobarea documentatiei de urbanism sus-mentionata.

Nerespectarea documentatiei de urbanism prezentati 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 favorabil eliberat de catre Orange România SA Tandem Building cu nr. DT AFO636355/24908/23001 din 06.05.2025

Avizul favorabil este conditionat de :

- Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditii Tehnice, emise de SC Protelco SA sub nr. AFO636355/24908/24908.
- Conditii tehnice: - privind respectarea urmatoarelor masuri, menite, a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditii impuse):
 - Investitia nu afecteaza direct Infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare aces sau realizare bransamente subterane la utilitati.



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

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

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

Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

- Nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange Romania SA si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.
- Avizul eliberat are valabilitate un an de zile de la data eliberarii.
- In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.
- Este interzis folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
- Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra fac parte integranta din avizul de principiu.
-
- Conditii speciale:
 - In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689, interior 114. Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife : 1000 Ron/zi.
 - Conditii obligatorii de respectat:
 - Solicitantul prezentei conditii tehnice rapsunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.
 - Pentru a preintampina deterioarea oricaror retele detelecomunicatii existente in zona lucrarilor dumneavoastra de poate solicita acordarea asistentei tehnice.

Conform Avizului eliberat de catre A.N.I.F. cu nr. 61 / 09.05.2025:

- 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 are calabilitate de 24 luni.



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

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

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

Conform adresei de înaintare eliberată de către M.A.D.R. cu nr. 8085 / 28.11.2025 și recomandările precizate în Avizul cu nr. 601 din 19.11.2025:

- 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 5.000,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 150414, tarla –, parcela 49/8, număr cadastral 150414, categorie de folosință arabil, clasa a III-a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Satu Mare, în vederea realizării obiectivului de investiții: „Plan Urbanistic Zonal – Instituții și servicii – Spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement cu introducere în intravilanul Municipiului Satu Mare, Nr. Cad. 150414, Județul Satu Mare”.
- La elaborarea documentației tehnico-economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
 - art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 138/2004, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Beneficiarul 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 sau deșeuri animale.
- 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 înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.
- Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incorecte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.



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

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

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

- Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție „Plan Urbanistic Zonal – Instituții și servicii – Spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement cu introducere în intravilanul Municipiului Satu Mare, Nr. Cad. 150414, Județul Satu Mare”, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.
- 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.
- II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

A fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Parcela 150414 :

Lot = 5000 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1\,000 \text{ mp}$

- instituții și servicii și zona de agrement, sport
- $h_{\text{max / atic}} = 13,00 \text{ m}$
- retragerea față de limita de proprietate din sud (latura terenului paralelă cu drum de acces) – min. 10,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est și vest (latura terenului paralelă cu vecini laterali) – min. 0,60 m cu respectarea Codului Civil referitor la vedere și scurgerea apelor
- retragerea față de limita de proprietate din nord (latura terenului paralelă cu vecini din spate) – min. 6,00 m
- accesul auto la parcelă se va realiza din drumul existent, prin acces propus modernizat

Accesuri și parcuri

Accesul la parcelă se va face de pe strada existentă printr-un acces existent- propus modernizat.

Latimea drumului de exploatare existente este variabilă între 2,90m și 4,50m. Modernizarea drumului existent a fost propusă printr-o altă documentație urbanistică și profilul stabilit a fost aprobat prin HCL SM nr. 297 / 27.11.2025. Latimea finală a străzii aprobate este 8,40 m. Prin propunerea prezentată nu se prevăd modificări la profilul aprobat.



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

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

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

Conform HG 525/1996 - Anexa nr 5 - Parcaje

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Ac max. (20% din 5000mp) = 1000mp / 4mp / vizitator = 250 vizitator / persoane

Numar mediu calculat: pentru fiecare 20 pers. 1 loc asigurat (250/20) = 13 locuri de parcare.

Prin propunerea preentata este asigurat 18 locuri de parcare.

Conform anexei 1 la HCL 350/2021

- se va asigura pe parcela proprie platforme gospodaresti, in spatii special amenajate inchise si protejate, pentru deseuri menajere si pentru deseuri reciclabile conform normativelor in vigoare (5 fractii separate);

- la 10 locuri de parcare/garare se va asigura o statie de incarcare electrica;

- se va asigura o zona pentru parcare/gararea pentru biciclete si motociclete, totodata se vor prevedea parcuri speciale pentru persoanele cu dizabilitati conform legislatiei in vigoare.

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea terenului studiat in intravilanul municipiului si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras