



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

**Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Construire Cabinete Medicale Si  
Spatii Tehnice – In Mun. Satu Mare, B-Dul Lucian Blaga NR. 64-66, Jud. Satu Mare**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Rolul R.L.U.**

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

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

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

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

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

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

#### **1.2. Baza legala a elaborarii**

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

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



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

### Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Se va schimba funcțiunea anterioara de unitati industriale in funcțiunea noua propusa de institutii si servicii – servicii medicale.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbata.

Regimul economic - categoria de folosinta a terenului este curti constructii si arabil intravilan.

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

#### Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

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

#### Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 – 2025.

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

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

#### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele privind asigurarea condițiilor generale de igiena din 30.09.2016- parte integranta din Ordin 1096/2016 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

#### Amplasarea față de aliniament

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

#### Amplasarea în interiorul parcelei

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

Se pot efectua lucrari / amenajari exterioare, se pot edifica constructii anexe care nu necesita autorizatie de construire si plantatii in afara perimetrului edificabil, respectand Codului Civil.

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți

##### Pentru institutii si servicii – servicii medicale

Indicatorii urbanistici maximali propusi vor fi:

POT max. propus = 50,00%

CUT max. propus = 2,00

Regim de inaltime maxim propus : (S/D)P+2E H<sub>max</sub>= 16,00 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**

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

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



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

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

#### Accese pietonale (art. 26 RGU)

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

Accesul la parcelă se va realiza de pe B-dul Lucian Blaga, prin două accese – printr-un acces existent și menținut și printr-un acces nou propus.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

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 procent de 20% din suprafața parcelei. Imprejuririle între proprietăți pot fi opace până la max. 2,20 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 3,00 m înălțime. Se recomandă 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:

ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII – Cabinete medicale

- construcții și lucrări tehnico-edilitare, circulații și parcuri

### **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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

## **A. FUNCȚIUNI**

### **Funcțiuni existente menținute**

- Nu sunt

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

- Schimbarea funcțiuni existente
- Stabilirea procentului de ocupare teren
- Stabilirea regimului de înălțime maximă

## **B. INTERDICȚII**

### **Interdicții temporare**

- nu sunt

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

- nu

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

### **• utilizări permise:**

ZF10 - ZONA COMERT ȘI SERVICII – cabinete medicale

- construcții și lucrări tehnico-edilitare, circulații și parcuri cu regim maxim de înălțime (S/D)P+2, H max. = 16,00M

- lucrări tehnico-edilitare, circulații / parcuri, spații verzi

### **• utilizări interzise :**

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

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

Conform Acordului de principiu eliberat de către către DEER SUCURSALA SATU MARE, nr. SM/31988/02.02.2026 – 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 modificarile si completari ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea.*

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040260100338 / 23.01.2026 - in zona exista retea de electrica de distributie de Medie tensiune / Joasa tensiune

In zona **Nu 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) in vederea obtinerii avizelor de amplasament.



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

Alte precizari in functie de specificul obiectivului si amplasamentului respectiv:

In zona exista LES MT, PT, LES JT.

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 normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

AVIZ FAVORABIL EXCLUSIV PENTRU FAZA P.U.Z..

Conform Avizului favorabil eliberat de catre Orange România SA Tandem Building cu nr. DT AFO345086/40026/37283

Avizul pozitiv -

- Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditii Tehnice, emise de SC Protelco SA sub nr. AFO345086/40026/40026

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 acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda sollicitare asistenta la predare amplasament.

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 - Constantin Patrasca. Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 Ron / zi. Conditie obligatorie de respectat:

- Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde 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 REELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Conform Avizului favorabil eliberat de catre DELGAZ grid cu nr. 215291868/02.02.2026

Documentatia depusa a obtinut Avizul de principiu favorabil cu conditii.

- Solicitantul este obligat sa asigura indeplinirea urmatoarelor conditii:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I,



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](mailto:satumare@arhidinamic.ro), [arhabitat2015@gmail.com](mailto:arhabitat2015@gmail.com)

Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 – cu modificările și completările ulterioare.

2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.

3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat

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

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

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

#### **Parcela nr. cad. 192462 :**

Lot = 4 197 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 2 099 \text{ mp}$$

- construcții cu servicii medicale (cabinete medicale de specialitate, imaginistica medicală, intervenții ambulatorie)

-  $h_{\text{max}} = 16,00 \text{ m}$

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementări urbanistice - zonificare, respectând aliniamentul construit și Codului Civil.

- accesul auto la parcelă se va realiza de pe B-dul Lucian Blaga, printr-un acces existent menținut și printr-un acces nou propus pentru a fluidiza circulația propusă pe incintă. Parcarea se va face pe parcelă proprie.

### **5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

Terenul de amplasament se afla în intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința actuală curții construcției și teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este parțial construit și este neutilizat.

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