



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

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

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

Proiect nr. 394 / 2025

**Elaborare si aprobare
Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit
Str. Dambovita, Nr. 41-43, In Mun. Satu Mare,
C.F. 191986, C.F. 187981 Judetul Satu Mare**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

**SAS GHEORGHE-OVIDIU, SAS FLOARE-MONICA,
RACOLTEA DUMITRU-IOAN,
RACOLTEA FLORICA-COSMINA**



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

Elaborare si aprobare
Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit
Str. Dambovita, Nr. 41-43, In Mun. Satu Mare,
C.F. 191986, C.F. 187981 Judetul Satu Mare

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : ianuarie 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

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.....



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

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....**
 - Principalele caracteristici ale funcțiilor 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 linie, 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.).....



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

- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- 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 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/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@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 imprejmuiri.....

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 : 10000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare+Concept propus	sc. 1 : 1000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



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

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

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

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit
Str. Dambovita, Nr. 41-43, In Mun. Satu Mare, C.F. 191986, C.F. 187981

Judetul Satu Mare

Beneficiari : *Sas Gheorghe-Ovidiu, Sas Floare-Monica, Racoltea Dumitru-Ioan,
Racoltea Florica-Cosmina*

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

Data elaborării : *ianuarie 2026*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit, Str. Dambovita, Nr. 41-43, In Mun. Satu Mare, C.F. 191986, C.F. 187981, Judetul Satu Mare ». Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, poziționat la intersecția străzilor Str. Dambovita și str. Mihnea Voda.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Dambovita nr. 41 și 43, judetul Satu Mare, și este proprietate privată a beneficiarilor.

Suprafața studiată de 1 222 mp este înscrisă în Extrasul de C.f. nr. 191986 cu nr cad. 191986, cu suprafața de 777 mp și în Extrasul de C.f. nr. 187981 cu nr cad. 187981, cu suprafața de 445 mp, cu categoria de folosința curții construcției și teren arabil intravilan.

Parcela este parțial construită, fiecare are o clădire tip locuință individuală edificată, cu regim de înălțime Parter și Subsol+Parter.

Prezenta documentație s-a întocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea demolării / construirii locuințe pe terenuri aflate în intravilanul municipiului Satu Mare. Accesul pe parcele studiate se face și se vor face din strada Dambovita și strada Mihnea Voda.

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. Lung Adrian, - Certificatul de urbanism obținut cu nr. 801 / 15.09.2025 și Avizul de oportunitate cu nr. 40 / 09.12.2025.

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/b, judetul Satu Mare

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe partea sudică a localității, la intersecția străzilor Str. Dambovita și str. Mihnea Voda, având ca și vecinătăți :

- la nord est – str. Mihnea Voda, teren privat, curți construcții
- la nord vest - teren privat, curți construcții
- la sud vest - teren privat, curți construcții
- la sud est - strada Dambovita – strada de acces

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată este o zonă de locuit cu regim mic de înălțime. Pe amplasamentul studiat există case de locuit nefuncționale, care se propun pentru demolare. Propunerea prezentată se propune schimbarea funcțiunii existente pe parcele.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă de locuit și rămâne neschimbată. Construirea casei noi este un avantaj în dezvoltarea zonei / orașului. Prin construcția de case implică adesea o combinație de avantaje (peisaje, liniște, accesibilitate, spațiu), stimularea economiei locale (crearea de locuri de muncă, dezvoltarea infrastructurii) și creșterea valorii proprietăților învecinate, necesitând planificare urbanistică atentă pentru a echilibra creșterea rezidențială cu conservarea caracterului zonei, susținând un stil de viață sănătos, dar și o infrastructură modernă.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud a localității, la intersecția străzilor Dambovita și Mihnea Voda.

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

Accesul la parcele studiate propuse a fi reglementate se realizează din strada Dambovita și str. Mihnea Voda, prin două acele existente. Parcele studiate sunt racordate la toate utilitățile existente în zonă : apă, canalizare, gaze naturale și electricitate. În prezent construcțiile sunt nefolosite.



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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform extraselor de cartea funciara cu nr. 191986 si 187981, si 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 Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ diferite sau alte accidente geologice defavorabile constructiilor.

Clima

Oraşul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. 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 încălzirii din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

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

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Satu Mare, in zona sudica a municipiului.

Terenul studiat are front la str. Dambovita si str. Mihnea Voda si are accese existente din acesta.



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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat se afla într-o zonă destinată pentru locuințe (locuințe cu funcțiuni compatibile) cu regim de înălțime mică.

- Relaționări între funcțiuni

Pe amplasamentul studiat există două case de locuit nefolosite, propuse pentru demolare. Funcțiunea existentă este zona de locuit, și rămâne neschimbată.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este parțial construit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Case existente pe parcele sunt nefolosite și parțial degradate. Se propune desființarea lor.

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

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe, dar în apropierea zonei sunt zone cu servicii – comerț.

Parcelele studiate sunt racordate la toate utilitățile existente în zonă.

- Asigurarea cu spații verzi.

În zonă există spații verzi publice amenajate.

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- construcții existente nefolosite, parțial degradate
- regim de înălțime Parter existent
- teren nereglementat din cauza lipsei PUG-ului Satu Mare

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă și canalizarea

Parcelele studiate sunt bransate la rețea de apă municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Parcelele studiate sunt racordate la rețea de electricitate existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Parcelele studiate sunt bransate la rețea de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

Nu sunt

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este parțial construit.



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

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

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

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

Nu e cazul.

• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - ***Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit Str. Dambovita, Nr. 41-43, în Mun. Satu Mare, C.F. 191986, C.F. 187981 Judetul Satu Mare***

Pentru documentația urbanistică a fost obținut: - Certificatul de urbanism cu nr. 801 / 15.09.2025, - și Avizul de oportunitate cu nr. 40 / 09.12.2025.

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

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- la nord est – str. Mihnea Voda, teren privat, curți construcții

- la nord vest - teren privat, curți construcții

- la sud vest - teren privat, curți construcții

- la sud est - strada Dambovita – strada de acces

- categorii funcționale ale dezvoltării: - zona de locuit cu locuințe individuale;

- indicatori urbanistici obligatorii: POT_{max.} = 35%, CUT_{max.} = 1,05, regim de înălțime: (S/D)P-(S/D)P+M/1, H_{max.} = 10,50m;

- se va respecta HCL 350/23.12.2021;

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;

- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;

- Orange România Communications S.A.;

- RCS&RDS S.A.;

- Del Gaz Grid SA Satu Mare;



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

- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord– Serviciul Ecologie Urbana si Spatii
- Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari

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

3.2.Prevederi ale P.U.G.

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

3.3.Valorificarea cadrului natural

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

Accesele la parcelele studiate sunt asigurate din strada Dambovita si strada Mihnea Voda. Accesele existente vor fi pastrate, si se mai propune un acces nou la parcela cu nr. cad. 187981 din strada Dambovita. Accesului nou propus nu va avea efect semnificativ la circulatie rutiera si pietonala existenta in zona si nu va afecta profilului stradal existent.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, intr-o zona destinata pentru locuinte – locuinte individuale cu regim mic de inaltime. Functiunea existenta ramane neschimbata. Prin prezenta documentatie se propune stabilirea zonei edificabila si regimul de maxima de inaltime. Procentul de ocupare maxima de 35% pentru case de locuit individuale este stabilit prin HCL 350/2021 Satu Mare, si este adaptata la documentatie.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- functiunea existenta este zona de locuit si se va mentine
- se propune schimbarea regimului de inaltime existenta P la (S/D) P+M/1 maxim
- se propune adaptarea procentului de ocupare de teren de 35% aprobat prin HCL 350/2021
- se propune coeficient de utilizare teren max. 1,05
- se stabileste inaltimea maxima la 10,50 m.

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.



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

Reglementari:

Se prevad limite in ce priveste zona construabila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice – zonificare + Concept propus, in procente de min. 0,00 m si max. 10,00 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 16,08 %

Regimul de inaltime existent :

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime max. propus:

H max = 10,50 m

Locuri de parcare vor fi asigurate numai pe proprietate privata.

CUTexistent = 0,17

P

CUTpropus = 1,05

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

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
TEREN STUDIAT	1 222	100 %	1 222	100 %
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1 222	100%
zona construabila max.	-	-	428	35 %
amenajari exterioare	-	-	428	35 %
spatii verzi min.	-	-	366	30 %
TOTAL SUPRAFATA	1 222	100%	1 222	100%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea

Parcele studiate sunt bransate la retea de apa municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Parcele studiate sunt racordate la retea de electricitate existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Parcelele studiate sunt bransate la retea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.
Se propune reinnoirea bransamentelor dupa caz in faza urmatoare 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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă pe incintă.

- 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



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

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

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

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

Documentatia nu propune realizarea de investitii de interes si utilitate publica.

3.8.3. Circulația terenurilor

Aceasta zona cuprinde terenuri proprietate privata 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 cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	de	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice			
Intocmire si aprobare PUZ		Beneficiarul documentatiei	sept. 2025 – apr. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri		Beneficiarul documentatiei	mai 2025 – sept. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei			
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier		Beneficiarul documentatiei	oct. 2026 – aug. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări		Beneficiarul documentatiei	oct. 2026 – aug. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		Beneficiarul documentatiei	oct. 2026 – aug. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)		Beneficiarul documentatiei	oct. 2026 – aug. 2027



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

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

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

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
 - modernizare acces
 - cladiri
- realizarea
 - racordurilor la rețelele edilitare,
 - acces
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuii - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

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

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POT_{propus} = 35,00 %

CUT_{propus} = 1,05

Regimul de inaltime max. propus:

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

H max = 10,50 m

Locuri de parcare vor fi asigurate numai pe proprietate privata.

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 Consiliului Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

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: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Plan Urbanistic Zonal – Zona De Locuit

Str. Dambovita, Nr. 41-43, In Mun. Satu Mare, C.F. 191986, C.F. 187981

Judetul Satu Mare

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala 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 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, arhabitat2015@gmail.com

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Se va mentine functiunea existenta de zona de locuit.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbata.

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

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. 34/1996 - 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.

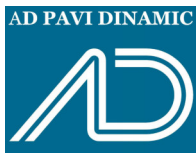
2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe fiecare 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 mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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



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.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor colabora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice-zonificare”. Aliniamentul stradal este stabilit la 0,00 m, dar nu este obligatoriu.

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 lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesită autorizatie de construire și plantatii în afara perimetrului edificabil, respectând Codului Civil.

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

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

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

În cadrul PUZ au fost stabiliți:

POT_{propus} = 35,00 %

CUT_{propus} = 1,05

Regimul de înălțime max. propus:

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

H max = 10,50 m , Locuri de parcare vor fi asigurate numai pe proprietate privată.

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

Accesul la parcele studiate propus a fi reglementate se va face din strada Dambovita și din strada Mihnea Voda.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

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



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

30% din suprafata parcelei. Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 2,20 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 3,00 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- 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.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- lucrări tehnico-edilitare

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- Stabilirea procentului de ocupare teren
- Schimbarea regimului de inaltime
- Modificarea inaltimii existente

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- lucrări tehnico-edilitare

POT_{propus} = 35,00 %

Regimul de inaltime max. propus:

H max = 10,50 m

Locuri de parcare vor fi asigurate numai pe proprietate privata.

CUT_{propus} = 1,05

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

• utilizări interzise :

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



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

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. 187981 :

$S = 445$ mp din care :

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

- locuința individuală, regim de înălțime max. (S/D)P -(S/D) P+M/1

- $h_{\text{max}} = 10,50$ m

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementări urbanistice - zonificare, respectând Codului Civil, în felul următor: - față de limite de proprietate stradale de pe partea nord-estică și sud-estică va fi de 0,00 m, față de de limita nord-vestică și sud-vestică min. 0,60m

- accesul auto la parcelă se va realiza din strada Mihnea Voda printr-un acces existent, și din strada Dambovită printr-un acces nou propus, iar parcare se va face pe parcelă proprie;

Parcela nr. cad. 191986 :

$S = 777$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 272$ mp

- locuința individuală, regim de înălțime max. (S/D)P -(S/D) P+M/1

- $h_{\text{max}} = 10,50$ m

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementări urbanistice - zonificare, respectând Codului Civil, în felul următor: - față de limita de proprietate strădală pe partea sud-estică va fi de 0,00 m, față de de limita nord-estică și sud-vestică - limite laterale - min. 0,60m, și față de limita nord-vestică min. 10,00m.

- accesul auto la parcelă se va realiza din strada Dambovită printr-un acces existent, iar parcare se va face pe parcelă proprie;

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află 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 Iuora