



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

Proiect nr. 316/2025

**Plan urbanistic zonal
ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

În jud. SATU MARE, mun. SATU MARE, strada GELLERT
SANDOR, nr. 62, C.F. nr. 170930, nr. Cad. 170930

FAZA:

Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

MUREȘAN GHIȚĂ - DANI



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

**Plan urbanistic zonal
ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

În jud. Satu Mare, mun. Satu Mare,
str. Gellert Sandor, nr. 62, CF nr. 170930, nr. cad. 170930

LISTĂ DE SEMNATURI

• **ȘEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraș

• **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

• **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

• **DESENAT**

arh. stag. Alina Zimbru

Data elaborării : Aprilie 2025

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

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

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

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

2.4. Circulația.....

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 spatii verzi.....
- Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....

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.....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă.....
- Canalizare.....
- Alimentare cu energie electrică.....
- Alimentarea cu gaze.....
- Telefonie.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- 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 peisagistica și reabilitare urbana.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

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

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

3.8.3. Circulația terenului

4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1. Categoriile de costuri

4.2. Defalcarea costurilor

4.3. Etapizarea realizării investițiilor

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. **Rolul R.L.U.**.....
- 1.2. **Baza legală a elaborării**.....
- 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 edilitară**.....
- 2.6. **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**.....
- 2.7. **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri**.....

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- A. FUNCȚIUNI
- B. INTERDICȚII
- C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE
- D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONTRIBUIBILITATE

4. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

U01.	Plan de încadrare în zonă	sc.	-/-
U02.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 500	
U03.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500	
U04.	Reglementari urbanistice. Mobilare propusă	sc. 1 : 500	
U05.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică	sc. 1 : 500	
U06.	Profile stradale	sc. 1 : 50	
U07.	Ilustrare urbană	sc.	-/-
E01.	Reglementări – echipare edilitare	sc. 1 : 500	



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud.Satu Mare

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

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal – ZONĂ REZIDENȚIALĂ– în jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Gellert Sandor, nr. 62, C.F. nr. 170930, nr. cad. 170930.

Beneficiari : *MUREȘAN GHIȚĂ-DANI*

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

Data elaborării : *Aprilie 2025*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, în jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Gellert Sandor, nr. 62, C.F. nr. 170930, nr. cad. 170930,, Zona studiată se află în partea vestică a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul este proprietate privată.

Terenul studiat, propus a fi reglementat, se află în proprietatea beneficiarului MUREȘAN GHIȚĂ-DANI. Suprafața totală studiată ce reiese din acte este 1 943mp fiind compusă din parcela înscrisă în: C.F. nr. 170930 având nr. cadastral 170930. Amplasamentul studiat este liber de construcții, iar în vecinătate se află zone destinate pentru locuințe colective cu sau fără servicii la parter.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea realizării unui zone rezidențiale cu sau fără servicii la parter, amenajări exterioare, circulații carosabile și pietonale, parcuri și spații verzi. Regimul de înălțime maxim este de (S/D)+P+3E+R/M.

Accesul pe parcela studiată se face de pe strada Gellert Sandor.

1.3.Surse documentare

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

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.

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

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare, *Certificatul de Urbanism nr. 1011 / 26.11.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 17 / 20.03.2025 pentru elaborare P.U.Z – ZONĂ REZIDENȚIALĂ.*

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona vestică a intravilanului, având ca și vecinătăți :

- nord : parcele private
- est : stradă de acces, strada Gellert Sandor
- vest : parcelă privată
- sud : parcelă privată

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția municipiului

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul municipiului Satu Mare. Terenul studiat are o forma neregulată în plan, liber de construcții și nu este împrejmuit. Accesul existent se face din strada Gellert Sandor și se menține.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii colective cu sau fără servicii la parter. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la nord și sud locuire colectivă cu sau fără servicii la parter, la vest terenuri arabile, iar la est strada de acces Gellert Sandor). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare, conform planșei U01- Plan de Încadrare în zonă.

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

Accesul pe amplasament se realizează din strada Gellert Sandor.

În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare în zonă (Planșa U.01), planșă anexată.

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

Caracteristici ale reliefului

Topografia

Terenul este plan, nu prezintă denivelări având o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor. Amplasamentul este așezat într-un cadru natural sumar amenajat, compus din suprafețe verzi cu specii de arbori și arbuști.

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul construcției se găsește în zona de hazard seismic "E" caracterizată prin $a_g=0,15$ și $T_c=0,7s$.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Județul Satu-Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}C$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest.

Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}C$, având la bază următoarele valori termice: primăvara= $+10,2^{\circ}C$, vara= $+19,6^{\circ}C$, toamna= $10,8^{\circ}C$, iarna= $1,7^{\circ}C$.

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

Geologia, seismicitatea

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

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

2.4. Circulația

Amplasamentul se află în zona vestică a intravilanului municipiului Satu Mare. Terenul studiat are în partea estică front la strada Gellert Sandor, stradă de acces existentă și menținută.

2.5. Ocuparea terenului

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință - arabil intravilan – și este liber de sarcini.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent, pe amplasamentul studiat nu se desfășoară nici o activitate, terenul este neconstruit și necultivat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe teren nu există construcții.

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

În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.

- Asigurarea cu spații verzi

Nu există spații verzi amenajate în zona studiată.

- Existența unor riscuri naturale în zona 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:

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat – o mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiunii de locuire colectivă cu sau fără servicii la parter;
- Lipsă rețele edilitare pe amplasamentul studiat.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura existentă

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

În zona studiată există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de electricitate.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

- Lipsă de utilități pe amplasamentul studiat.

2.7.Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit fiind constituit din teren arabil intravilan.

- 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 este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8.Optiuni ale populației

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice. În ultimii ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cât și ansambluri rezidențiale.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – *Plan urbanistic zonal - Zona Rezidențială – în jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, strada Gellert Sandor, nr. 62, C.F. nr. 170930, nr. cad. 170930, jud. Satu Mare*

3.2.Prevederi ale P.U.G.

În absență PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare, se pot realiza/ desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui PUZ aprobat.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Folosința terenului este de – arabil intravilan.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se realizarea unui zone rezidențiale cu locuințe colective cu sau fără servicii la parter, amenajări exterioare, circulații carosabile și pietonale, parări și spații verzi.

3.4.Modernizarea circulației

Accesul se realizează din strada Gellert Sandor. Restul circulațiilor carosabile și pietonale sunt propuse pe terenul - proprietatea beneficiarului. Lucrările de execuție în timpul edificării obiectivelor precum și aprovizionarea pentru funcționarea zonei de servicii se vor face din strada Gellert Sandor și din strada nou propusă prin PUZ Micro 16 – HCL: 75/2003.

Profilul nou stradal 1-1 este prevăzut cu lățime de 18,51 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 6,00 m, parcare de 5,00 pe ambele părți, trotuar de 1,20 m pe o parte, spațiu verde de 1,00 m pe o parte și 0,31m pe cealaltă parter și o platformă carosabilă pentru întoarcere.

Profilul nou stradal 2-2 este prevăzut conform PUZ aprobat Micro 16 – HCL: 75/2003, cu lățime de 11,00 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 7,00 m, spațiu verde de 0,50m pe ambele părți și trotuare de 1,50m pe ambele părți.

Necesarul de parcare se va calcula conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii și a necesarului de locuri de parcare/garare din Municipiul Satu Mare.

Locuințe colective

Conform Anexa 1, capitolul C. Parcaje pentru locuințe colective, Art.8. – Se vor respecta următoarele cerințe minime de parcare garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă de 40,00mp;
- b. 1,5 locuri de parcare /garare pentru apartamentele cu suprafața utilă peste 40,00mp până la 80,00mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă mai mare de 80,00mp;
- d. La numărul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
- e. Pentru clădirile cu mai mult de 4 apartamente se vor asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitatea de minim 1 bicicletă/apartament.

Soluția de mobilare orientativă propune 32 de apartamente în tronsoane de max. D/S+P+3E+R/M niveluri, și conform HCL nr. 350/23.12.2021 trebuie asigurate 54 de locuri de parcare. S-au propus un total de 48 locuri de parcare, din care 9 vor fi etajate în partea sudică. Pe planșe s-au evidențiat 5 parări existente și menținute, aflate în proprietatea beneficiarului.

Persoanele aferente apartamentelor orientativ prevăzute sunt în număr minim de 37. Conform HCL 350/23.12.2021, vor fi prevăzute:

- minim 2,5mp/locuitor, suprafețe de spații verzi, amenajate la sol, rezultând un necesar de 117,50mp;
- minim 1,50mp/locuitor , suprafețe pentru loc de joacă pentru copii, rezultând un necesar de 70,5mp;
- platforme gospodărești, spații social amenajate, închise și protejate, pentru deșeuri menajere și pentru deșeuri reciclabile, conform normativelor în vigoare. Platformelor se vor realiza prin alipire a cel puțin 5 compartimente și vor fi dimensionate în funcție de

numărul de locuitori. La imobilele cu peste 10 unități locative este recomandat ca dimensiunea minimă a platformelor gospodărești să fie de 7,00m/3,00m.

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

Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă și este neconstruită. Suprafața totală a parcelei este de 1 943 mp.

Terenul studiat, propus pentru realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective cu sau fără servicii la parter - aparține proprietarului privat și are folosința actuală teren arabil intravilan.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii colective cu sau fără servicii la parter. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la nord și sud locuire colectivă cu sau fără servicii la parter, la vest terenuri arabile, iar la est strada de acces Gellert Sandor). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a zonei în prezent neutilizate.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unei zone rezidențiale ce va cuprinde locuințe colective cu sau fără servicii la parter. Construcțiile vor avea regim de înălțime maxim (S/D)+P+3E+R/M.

Obiective principale:

- Reglementarea amplasamentului studiat în vederea realizării construcțiilor necesare funcțiunii propuse;
- Organizarea circulațiilor și stabilirea profilelor stradale din interiorul amplasamentului;
- Menținerea punctului de acces pe amplasament din strada Gellert Sandor;
- Asigurarea dotărilor tehnico-edilitare;

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

- Reglementarea urbanistică a terenului;
- Suprafețe neamenajate;
- Lipsă utilități.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- realizarea unei străzi noi pe terenul studiat, circulații carosabile și pietonale;
- realizarea unor zone plantate;
- echipare edilitară.

Se prevăd limite pentru zona construibilă, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.), precum și regimul maxim de înălțime.

Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROPUȘ intravilan	
ZONE FUNCȚIONALE	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN ARABIL INTRAVILAN	1 943	100%	1 943	100%
Lm - ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII din care:	-	-	1 936	99,64%
zonă construibilă max.	-	-	580,8	30%
amenajări exterioare, circulații, parcuri	-	-	1 161,6	60%
spații verzi min.	-	-	193,6	10%
Suprafață rezervată pentru realizarea străzii	-	-	7,0	0,36%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	1 943	100%	1 943	100%



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

Indici urbanistici:

Locuire colectivă

Regim de înălțime (S/D)+P+3E+R/M

P.O.T. maxim 30%

C.U.T. maxim 1,50

H maxim = 16,50 M

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă potabilă, iar strada Gellert Sandor este dotată cu rețea de apă.

Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse și branșarea construcțiilor viitoare la rețeaua de apă de pe strada Gellert Sandor.

Canalizarea

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră, iar strada Gellert Sandor este dotată cu rețea de canalizare.

Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse și branșarea lor la rețeaua de canalizare de pe strada Gellert Sandor.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, iar strada Gellert Sandor este dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică.

Se propune extinderea rețelei existente până la construcțiile noi propuse și branșarea lor la rețeaua de alimentare cu energie electrică de pe strada Gellert Sandor.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale, iar strada Gellert Sandor este dotată cu rețea de gaze naturale.

Se propune extinderea rețelei existente și branșarea construcțiilor viitoare la rețeaua de gaze naturale de pe strada Gellert Sandor.

Telefonie

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

Notă : După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica soluția optimă pentru extinderea rețelilor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

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 supraterane. 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. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate/pavate.

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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta : Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor 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 studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publică

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

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFATA sau LUNGIMEA LUCRĂRII
Rețele edilitare	Extinderea rețelei de apă	Zonal / Local	L = aprox. 880 m
	Extinderea rețelei de electricitate	Zonal / Local	L = aprox. 880 m
	Extinderea rețelei de canalizare	Zonal / Local	L = aprox. 880 m
	Extinderea rețelei de gaze naturale	Zonal / Local	L = aprox. 880 m
Circulații publice	Străzi noi – carosabil, trotuar	Zonal / Local	S = 1 161,60 mp
Spații verzi	Amenajare spații verzi	Zonal	S = 193,60 mp

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

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.05 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- teren rezervat pentru realizarea străzii (drum aprobat în PUZ Micro 16 – HCL 75/2003), ce se intenționează a fi trecut în proprietatea UAT Satu Mare, devenind teren proprietate publică de interes local

3.8.3. Circulația terenului

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publice de interes local.

Pentru construcția de noi străzi, drumuri, alei (drum aprobat în PUZ Micro 16 – HCL 75/2003) este necesar trecerea unei suprafețe din proprietate privată în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar / proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	apr. 2025 – apr. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	mai. 2026 – dec. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	ian.2027 – noi. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	ian.2027 – noi. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	ian.2027 – noi. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	ian.2027 – noi. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilități, bransamente,
 - acces nou, circulații carosabile
 - clădiri
- realizarea
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare,
 - drumuri si 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 terenul neconstruit.

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:

- stabilirea funcțiunii:

Locuire colectivă: Regim de înălțime (S/D)+P+3E+R/M, P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 1,50, H maxim = 16,50m.

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.

Întocmit,
Arh. Iuoraș Violeta

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

Plan urbanistic zonal - Zona Rezidențială – în jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, str. Gellert Sandor, nr. 62, C.F. nr. 170930, nr. cad. 170930

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.

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.

În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui P.U.Z. aprobat.

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998, și altele.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Amplasamentul studiat se află într-o zonă rezidențială. Funcțiunile propuse pe teren se încadrează în cele existente în zonă.

Prin prezenta documentație se propune o zonă rezidențială destinată locuirii colective cu sau fără servicii la parter și drum de acces.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (rămâne neschimbat).

Regimul economic – folosință actuală teren arabil intravilan, se propune schimbarea în teren arabil - curți construcții intravilan.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea 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.

utilizări permise:

- Lm - locuințe colective cu sau fără servicii, regim de înălțime (S/D)+P+3E+R/M, Hmax. = 16,50 m
- accese, circulații carosabile și pietonale cu spații verzi amenajate
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

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.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare” și prevederile Codului Civil. 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.

Pe terenul studiat s-au propus 2 loturi: un lot în vederea construirii zonei rezidențiale – locuire colectivă cu sau fără servicii la parter și circulații, și un lot rezervat pentru realizarea străzii (drum aprobat în PUZ Micro 16 – HCL: 75/2003).

Pe primul lot a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”, astfel:

Lot 1 – zona rezidențială – locuire colectivă cu servicii și circulații:

S = 1936,0 mp din care:

Sconstruita max. = 580,80 mp

- construcție de locuire colectivă, cu regimul de înălțime max. (S/D)+P+3E+R/M
- h_{max} = 16,50 m
- retragerea față de limita de proprietate din nord – min. 0,60m;
- retragerea față de limita de proprietate din vest – min. 2,00m;
- retragerea față de limita de proprietate din sud – min. 0,60m;
- retragerea față de limita de proprietate din est (latura terenului paralelă cu strada Gellert Sandor) – min. 5,00m.
- accesul auto se va realiza de pe strada existentă strada Gellert Sandor și parcare se va face pe parcela proprie.

Lot 2 – suprafață rezervată pentru realizarea străzii aprobate în PUZ Micro 16 – HCL: 75/2003:

S = 7,0 mp

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură 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; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare” și prevederile Codului Civil.

Indici urbanistici propuși : Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) – și Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.)

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 zona studiată sunt valabili și obligatorii.

În cadrul P.U.Z. a fost stabilit:

Zonă rezidențială – Locuire colectivă cu sau fără servicii la parter

Regim de înălțime (S/D)+P+3E+1R/M

P.O.T. maxim 30%

C.U.T. maxim 1,50

H maxim = 16,50 M

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura estică paralelă cu strada Gellert Sandor.

Accesul se realizează din strada Gellert Sandor, perpendicular pe acesta. Restul circulațiilor carosabile și pietonale sunt propuse pe terenul proprietatea beneficiarilor. Lucrările de execuție în timpul edificării obiectivelor precum și aprovizionarea pentru funcționarea zonei de servicii se vor face din strada Gellert Sandor și din strada nou propusă aprobată prin PUZ Micro 16 – HCL: 75/2003.

Profilul nou stradal 1-1 este prevăzut cu lățime minimă de 18,51 m, din care partea carosabila va avea lățimea de 6,00 m, parcare de 5,00m pe ambele părți, trotuar de 1,20 m pe o parte, spațiu verde de 1,00 m pe o parte și de 0,31m pe cealaltă parte și o platformă carosabilă pentru întoarcere.

Profilul nou stradal 2-2, propus prin PUZ Micro 16 – HCL: 75/2003, este prevăzut cu lățime de 11,00 m, din care partea carosabilă va avea lățimea de 7,00 m, spații verzi 0,50m pe ambele părți și trotuare de 1,50 m pe ambele părți.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica soluția optimă pentru extinderea rețelelor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

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

Zona rezidențială propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCționalĂ

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

- Lm - locuințe colective cu sau fără servicii la parter
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale:

- Zonă rezidențială – locuințe colective cu sau fără servicii la parter.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren arabil (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm - locuințe colective cu sau fără servicii la parter
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58A, jud. Satu Mare

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

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONTRIBUIBILITATE

• **utilizări permise:**

- Lm - zonă rezidențială, regim de înălțime (S/D)+P+3E+1R/M, Hmax. = 16,50m
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare
- **utilizări interzise :**
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, poziționat cu latura estică paralelă strada Gellert Sandor.

Terenul propus a fi reglementat aparține proprietarului privat și are folosința actuală teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este liber de construcții.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară schimbarea folosinței terenului din teren arabil intravilan în “curți-construcții”.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “U.03 - 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.

INTOCMIT,
arh. urb. Violeta Iuoraș