



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Proiect nr. 232/2021

**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ**  
**Zonă mixtă locuințe colective, individuale și**  
**instituții servicii**

Strada Păuleștiului, municipiul Satu Mare

**FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**Beneficiar:**

Kogălniceanu Business Center SRL



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

PUZ - Zonă mixtă locuințe colective,  
individuale și instituții servicii  
Str. Păuleștiului, municipiul Satu Mare

**LISTA DE SEMNATURI**

• **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

-----

• **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

-----

• **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : ianuarie 2022



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....
- Denumirea lucrării.....
  - Beneficiar.....
  - Proiectantul general.....
  - Subproiectanți, colaboratori.....
  - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării.....
- Solicitari ale temei-program.....
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....
- 1.3. Surse documentare.....
- Lista studiilor 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 localității.....
  - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
  - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația.....
- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
  - Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor.....



- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară.....**
  - Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
  - Principalele disfuncționalități.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
  - Relația cadrul natural – cadrul construit.....
  - Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
  - Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
  - Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
  - Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației.....**
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....**
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.....**
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural.....**
  - 3.4. Modernizarea circulației.....**
    - Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
    - Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de 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.).....
    - Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servitute impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
    - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....
  - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**
    - Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....



- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

### 3.7. **Protectia mediului**.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si 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 si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

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

## 4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

## 5. **ANEXE**



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

### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

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

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

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

#### ***B. PIESE DESENATE***

U01.	Plan de incadrare	- // -
U02.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U04.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U05.	Proprietate asupra terenurilor.	sc. 1 : 1000
U06.	Ilustrare Urbanistica	
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



## **VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării :	ELABORARE ȘI APROBARE PUZ Zonă mixtă locuințe colective, individuale și instituții servicii Str. Păuleștiului, municipiul Satu Mare
Beneficiar:	Kogălniceanu Business Center SRL, ( Katz Silard numai este beneficiar )
Proiectant:	ARHABITAT 2015 S.R.L.

Data elaborării : *ianuarie 2022*

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea realizarii unei zone cu functiuni mixte de: locuințe colective, individuale si institutii si servicii. Zona studiata se afla in zona estica a intravilanului municipiului Satu Mare, judetul Satu Mare, in imediata vecinatate a cartierului de locuinte colective Micro 17.

Terenul de amplasament, este proprietate privata, si este inregistrat in extrasul de C.F. 167572, nr. cadastral 167572 si extrasul de CF155793, nr. cadastral 155793, Mun. Satu Mare, avand categoria de folosinta de arabil intravilan.

Amplasamentul studiat este situat în municipiului Satu Mare, are acces și este în același timp delimitat de două străzi relativ paralele: strada Păuleștiului – de pe care se realizează accesul principal în incintă, și un drum existent la partea de sud. Pe celelalte două laturi imobilul se învecinează cu parcele proprietăți private. Terenul aparține beneficiarului Kogălniceanu Business Center SRL conform extraselor CF atașate. Suprafața totală propusă a fi reglementată este alcătuită din suprafața cumulată a următoarelor imobile:

- nr. cadastral 167572: 15 000 mp
- nr. cadastral 155793: 14 500 mp ( suprafața înscrisă în CF a fost proprietatea domnului Katz Silard, dar în timpul elaborării PUZ-lui a vândut proprietatea către firma Kogălniceanu Business Center SRL )

#### **Suprafață totală propusă a fi reglementată: 29 500 mp**

Dimensiunile maxime în plan ale zonei studiate sunt aproximativ 125,40 m lățime și 262,44 m lungime. Delimitarea acestui areal este realizată conform planului de situație anexat, pl. A02, scara 1:2000.



Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 259 / 21.04.2021 si Avizul de Oportunitate nr. 82/ 10.12.2021 pentru elaborare P.U.Z..*

### **1.3.Surse documentare**

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf ing. Hodor Marcel.

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.

## **STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea estică a localității, în partea de sud a râului Someș..

Terenul studiat are o suprafață totală de 29 500 mp având categoria de folosință de arabil intravilan, și este liber de construcții.

Vecinătăți: - nord: strada Păuleștiului  
- est: terenuri proprietăți private  
- sud: drum existent  
- vest: terenuri proprietăți private

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se află în intravilanul localității, în zona estică a intravilanului municipiului Satu Mare, în partea de sud a râului Someș.

Terenul este liber, lipsit de construcții.

- Potențial de dezvoltare

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural al zonei. Amplasamentul studiat se află în apropierea cartierului de locuințe colective Micro 17.

### **2.2.Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona estică a intravilanului localității.

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

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de pe strada Pauleștiului la care are front, iar restul circulațiilor carosabile și pietonale propuse pe terenul propriu.

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie mobilă.





### **2.3.Elemente ale cadrului natural**

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

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zonă (Plansa A.01), Planului cu situatia existenta (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 Someș, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

#### **Topografia**

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

#### **Clima**

Municipiul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ CR1-1-4-2012) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2012).

#### **Reteaua hidrografica**

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

#### **Conditii geotehnice**

Geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se situeaza pe terasa I a Somesului, pe malul stang. In cadrul Campiei Somesului sub aspectul reliefului si al particularitatilor genetice, se disting doua unitati distincte: Campia inalta a Somesului si Campia joasa a Somesului.

Campia inalta: Au aspect de glacisuri subcolinare, care se termina spre exterior fie domol sub forma unor trene, fie prin pante mai accentuate;

Sunt reprezentate de:

Campia Ardudului: altitudini între 130 – 170 m, este drenata de Homorod si afluentii



acestua; Campia Tasnadului: este cuprinsa intre Crasna si Santau; relieful inclina usor spre vest si nord-vest;

Campia Salacea – Rosiori: altitudini de 150 – 170 m; relieful este fragmentat.

Campia joasa a Somesului: Altitudinile nu depasesc 130 m; Sunt campii de subsidenta sau campii de divagare; Relieful este neted, pantele sunt reduse, terasele tipice nu apar, luncile se dezvoltă foarte mult, avand aspectul unor vai adancite puțin (0,5 – 3 m), cu meandre si despletiri ale raurilor; Campurile prezinta o serie de cursuri sau alpii parasite sunt frecvente inundatiile si divagarile;

Sunt reprezentate de:

Campia joasa a Somesului: relieful este neted, inclina slab spre NV si este brazdat de fostele alpii ale Somesului; raul s-a aflat sub influenta vastei arii de subsidenta de la Bodrog (Ungaria), iar vechile cursuri au fost preluate de rauri recente; Campia Carei – Valea lui Mihai: prezinta dune alungite pe directia NE – SV si depresiuni interdurane, cu largime ce variaza între 0,5 și 1,5 km; este situata între vaile lerului si Crasnei; altitudinea maxima: 150 m; Campia lerului: reprezinta partea cea mai joasa a Câmpiei Somesului, cu altitudinea maxima de 125 m si minima de 104 m; are aspectul unui culoar strabatut de raul ler; s-a format prin procese îndelungate de colmatare care au creat la suprafata o serie de microforme ce reflecta caracterul divagant al campiei; prezinta exces de umiditate, cursuri sinuoase, uneori chiar stagnante, brate si meandre parasite; a fost supusa unui intens proces antropoc de asanare, îndiguire si desecare, fiind creat un canal al lerului cu acumulari de tip poldere (la Andrid) si numeroase bazine de receptie.

#### Geologia

Perimetrul studiat apartine Unitatii Geologice majore depresionare a Campiei Pannonice, in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor-nisipoase pannoniene, peste care se dispun discordant formatiuni recente pleistocen-holocene recente. Stratele pannonianului sunt quasihorizontale – inclinate cu 2,5-3° spre VSV, sunt relativ omogene – cu intercalatii de faciesuri argilo-nisipoase.

Petrografic depozitele pannonianului intra in categoria marnelor – cu tot spectrul cunoscut, datorită continutului de carbonati secundari. Local depozitele nisipoase trec in categoria gresiilor sau a nisipurilor cimentate cu lianti in special carbonatici, dar si secundar argilitici. Fundamentul unitatii deluroase apartine cristalinului metamorfic peste care, se succed orizonturi de marne, argile, argile nisipoase, nisipuri.

Structural stratele formatiunii de baza sunt orizontale iar formatiunea acoperitoare are grosimi variabile si reflecta morfologia actuala a terenului. Pamanturile ce alcatuiesc formatiunea acoperitoare sunt stratificate si se deosebesc între ele prin colorit si caracteristici geotehnice. De precizat este faptul ca aceste paminturi ce alcatuiesc stratele formatiunii acoperitoare se incadreaza conform NP 074-2014 in categoria terenurilor dificile de fundare respective paminturi cu umflari si contractii mari [P.U.M.C.].

#### Nivelul apei subterane

Reteaua hidrografica este cuprinsa in totalitate in bazinul hidrografic al Somesului; apele curgatoare principale care dreneaza campia sunt: Somes, Tur, Crasana si ler.

Apar o serie de canale antropice care preiau excesul de apa sau colecteaza o serie de paraie care coboara cu debite mari din regeunea deluroasa: canalele Homorodul Nou, Ghilvaci, Balcaia, Vetis - Dobra.

La data executarii lucrarilor geotehnice, pe amplasament, nivelul freatic nu a fost interceptat pana la adancimea de -6,00m [fata de cota teren];

Caracteristicile geofizice ale terenului de pe amplasament, conform normativului P100/2013 sunt:



- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0,15g$ , pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS -6054/77 la 0,70-0,80m fata de cotele terenului. Prerzentul standard stabileste zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare si sunt prezentate pe harta Romaniei prezentata mai jos [unde zonele hasurate pentru adancimile maxime de inghet se stabilesc pe baza de observatii locale].

#### **2.4.Circulația**

Accesul carosabil si pietonal pe teren se realizeaza de pe strada Paulestiului la care are front, iar restul circulatiilor carosabile si pietonale propuse pe terenul propriu.

#### **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta de arabil intravilan. Pe amplasamentul studiat nu se gasesc constructii.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este un teren intravilan, accesul se realizeaza de pe strada Paulestiului la care are front, iar restul circulatiilor carosabile si pietonale propuse pe terenul propriu.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este lipsit de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul studiat este lipsit de constructii.

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

In proximitatea zonei studiate exista un cartier de locuinte colective, locuinte individuale si dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie mobila.

- Asigurarea cu spatii verzi

Terenul este acoperit de zone verzi neamenajate.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

In zona studiată exista foarte mic risc natural - pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate funcțiunii de institutii servicii / comert, si pentru locuinte.

#### **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

##### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Pe strada principala exista retea de apa potabila.



### Canalizarea

In zona exista, pe strada principala, retele de canalizare. Amplasamentul studiat nu este racordat la rețeaua de canalizare orasaneasca.

### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista rețea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV. Pe amplasamentul vecin se afla Statia de 110Kv Carpati.

### Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista rețele de gaz. Pe strada principala exista rețea de gaze naturale.

### Telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati
- Teren neamenajat

## **2.7.Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural – cadrul construit  
Cadrul natural inconjurator este construit.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
In zona exista foarte mic risc natural - inundarea zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Nu exista valori de patrimoniu în zona.

## **2.8.Optiuni ale populatiei**

Obiectivul general este de a asigura o dezvoltare omogenă a municipiului Satu Mare. Realizarea unor construcții noi destinate pentru locuire – cu aspect și volumetrie plăcută va contribui la ridicarea aspectului general al zonei. In apropiere sunt zone cu locuinte colective, individuale si institutii si servicii.

Consecintele economice si sociale : realizarea propunerilor descrise in prezenta documentatie vor determina urbanizarea zonei, care in prezent este un teren neamenajat. Realizarea unei investitii benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de constructie cat si prin scopul final care este construirea unor cladiri cu functiunea de locuinte cu dotari aferente, realizarea unei zone cu functiunea de institutii servicii, si crearea unei zone compacte prin realizarea amenajari exterioare, zone plantate.

Consecintele economice si sociale la nivelul localitatii rezulta din activitatea de proiectare, de construire (locuri noi de munca create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activitati la bugetul local , iar ulterior dupa finalizarea santierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrarile necesare punerii in functiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

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

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

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **ELABORARE ȘI APROBARE PUZ -Zonă mixtă locuințe colective, individuale și instituții servicii**, Str. Păuleștiului, municipiul Satu Mare, Judetul Satu Mare,



si tine cont de urmatoarele:

Obiectul prezentei documentatii il constituie :

- Ridicări topografice întocmite de ing. Hodor Marcel
- Date topografice furnizate de la ANCP I Satu Mare;

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

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

- Nu e cazul

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

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează suprafața destinată funcțiunii de locuire și de instituii și servicii, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

### **3.4.Modernizarea circulației**

#### **Descriere realizare acces zona parcelară parcele 155793 și 167572**

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de pe Str. Păuleștiului perpendicular pe aceasta, iar restul circulațiilor carosabile și pietonale propuse pe terenul propriu. Accesul în zona parcelelor 155793 și 167572, zonă ce urmează a fi amenajată de proprietar în zonă rezidențială printr-o investiție proprie, se va realiza prin două accese racordate la str. Păulești, în zona intersecției dintre străzile Păulești și Jubileului. Parcelele sunt amplasate în partea de sud a str. Păulești, în partea opusă străzii Jubileului.

Pentru realizarea celor două accese este necesară translatarea sensului giratoriu provizoriu amenajat prin grija administrației locale la intersecția străzilor Păulești și Jubileului. Translatarea și amenajarea definitivă a giratorului se va face prin grija investitorului. Cele două accese prevăzute se vor amenaja prin grija investitorului, prin racordarea la cota existentă a străzii Păulești, și racordarea bordurilor la cele existente. Execuția racordării aleilor auto interioare din zona parcelară studiată la str. Păulești se va face prin desfacerea bordurilor de pe str. Păulești și realizarea structurii rutiere a aleilor până la limita structurii rutiere a str. Păulești, fără a afecta structura rutieră existentă. Racordarea bordurilor propuse la bordurile existente ce delimitează str. Păuleștiului se va face cu raze de 6,00 m.

**Primul acces**, cel dinspre bd. Lucian Blaga, va fi un acces secundar, ce **va asigura doar intrarea vehiculelor care circulă pe sensul de mers dinspre bd. Lucian Blaga înspre localitatea Păulești, respectiv ieșirea vehiculelor pe același sens. Se va interzice accesul dinspre / înspre banda de circulație cu sensul dinspre Păulești înspre bd. Lucian Blaga**, prin amplasarea indicatoarelor rutiere aferente și păstrarea liniei continue de demarcație a sensurilor de circulație de pe str. Păulești în zona acestui acces. **În zona acestui acces nu se va amenaja trotuar în incinta zonei parcelare.**

**Cel de-al doilea acces**, cel dinspre localitatea Păulești - din dreptul intersecției dintre străzile Păulești și Jubileului, va fi accesul principal, ce **va asigura accesul la / de la zona parcelară dinspre / înspre toate direcțiile, prin accesarea girăției. Doar în zona acestui acces se va amenaja acces pietonal înspre / dinspre zona parcelară**, prin amenajarea unui trotuar de 2,00 m lățime în partea de E a accesului și a unui trotuar



de 1,50 m în partea de V a accesului. Trotuarele interioare se vor racorda la trotuarele existente pe str. Păulești.

Structura rutieră a acceselor va fi identică cu a aleilor de acces auto din incinta zonei parcelare, și va asigura toate condițiile fizico-mecanice necesare, definitivarea acestora se va face într-o etapă ulterioară de proiectare.

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de pe Str. Păuleștiului perpendicular pe aceasta, iar restul circulațiilor carosabile și pietonale propuse pe terenul propriu. Pentru racordarea acceselor la/in incinta se vor respecta normele în vigoare și se vor respecta gabaritele mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de marfa.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U04 - Reglementări Urbanistice – Propunere de Mobilare. Latimea circulațiilor carosabile va fi de 7m, câte o bandă de 3,5m pe sens. În incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investiției. Calculul necesarului de parcare pentru locuințe conform cerinței din Avizul de Oportunitate nr. 82 / 10.12.2021 iar pentru spațiile comerciale (IS) conform HG 525 / 1996, Anexa 5, pct. 5.3.1 .

Astfel rezultă:

- 103 apartamente x 1,5 locuri parcare/apartament = **162 locuri parcare**
- unități comerciale (s total = 800mp, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp) = **4 locuri parcare**
- unități comerciale (s total = 5050mp, un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 2000 mp) = **101 locuri parcare**

---

**Total locuri de parcare propuse= 267 locuri parcare**

În planșa de mobilare s-au prevăzut **279 locuri de parcare**

Dacă în timpul proiectării vor rezulta mai multe apartamente se vor propune după același calcul mai multe locuri de parcare fără a diminua suprafața minimă de spațiu verde calculat mai jos.

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

Din totalul suprafeței parcelei studiate de 29 500 mp se delimitează o zonă pentru care se propune funcțiunea de **Instituii servicii**, cu regim de înălțime de la P până la P+1, o zonă pentru locuințe colective (cu sau fără spații libere la parter, chiar și parter evazate), cu regim de înălțime de la P până la max P+3+1R, o zonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime de la P până la max P+1 . Clădirile propuse vor putea să aibă subsol sau demisol. Propunerile din prezenta documentație sunt instituii servicii care se referă la servicii comerciale în primul rând, dar și servicii medicale, de învățământ, de cultură etc. Se mai propune și echiparea zonei cu rețele tehnice - edilitare, parcare și circulații carosabile și pietonale.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat
- zonă nefinalizată din punct de vedere urbanistic -
- lipsa rețelelor tehnice- edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea acceselor rutiere și pietonale pentru terenul studiat
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitară

Prescripții specifice de construibilitate





*Utilizări permise*

- zona de locuit
- instituții și servicii publice mai puțin ateliere de prestări servicii poluante
- circulații rutiere, pietonale, parcaje publice
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi

*Utilizări interzise*

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea de locuire, institutii-servicii, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Proiectantul prezinta o propunere de mobilare, ilustrare urbanistica, pentru zona studiata conform plansei U04.

*Indici urbanistici propusi*

**Locuire individuală** – au fost propuse 6 parcele toate cu suprafata de peste 400mp

Regim de inaltime P - P+1

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 0,9

**Locuire colectivă**

Regim de inaltime P+2+R – P+3+R

P.O.T. maxim 20%

C.U.T. maxim 1,2

**Institutii și servicii**

Regim de inaltime P - P+1

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 1,6

Conform HG 525 / 1996 actualizat Anexa 6 pct. 6.8 pentru zona predominant rezidentiala suprafata zonei verzi este prevazuta a fi min. 2mp / locuitor. Pe amplasament s-au propus:

108 apartamente (calculam 54 apartamente cu 2 persoane si 54 cu 3 persoane) rezulta 270 de persoane.

Suprafata minima zone verzi = 270 persoane x 2 mp= 570 mp , in plansa de mobilare obtinandu-se o suprafata cu mult mai mare (1750mp +1850mp= 3600mp)

Pentru construcțiile comerciale Conform HG 525 / 1996 actualizat Anexa 6 pct. 6.2 au fost prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor și în curtea interioara creata - 5% din suprafata terenului, respectiv 12560.42 mp x 5% =628.02 mp .

Astfel in total ar fi necesar un minim de 1198.02 mp de spatii verzi.

In mobilarea propusa s-au realizat mult mai mult adica 3357 mp – conf. Plansei U 4.



## **BILANT TERITORIAL PROPUȘ:**

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
<b>TEREN STUDIAT</b>	<b>29 500</b>	<b>100 %</b>	<b>29 500</b>	<b>100%</b>
Teren necategorizat	29 500	100%	-	-
<b>IS - institutii servicii</b>	-	-	<b>12 560.42</b>	<b>42.60%</b>
<i>zona construibila</i>	-	-	6 280.21	50 %
<i>amenajari exterioare</i>	-	-	5 652.19	45 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	628.02	5 %
<b>Lm - zona de locuinte colective</b>	-	-	<b>10 644.45</b>	<b>36.08 %</b>
<i>zona construibila</i>	-	-	2 128.89	20 %
<i>amenajari exterioare</i>	-	-	7 945.56	74.65 %
<i>spatii verzi min.</i>	-	-	570	5.35 %
<b>Lm - zona de locuinte individuale</b>	-	-	<b>2 225.17</b>	<b>7.54 %</b>
<i>zona construibila</i>	-	-	778.80	35 %
<i>amenajari exterioare</i>	-	-	778.80	35 %
<i>spatii verzi</i>	-	-	667.57	30 %
<b>Zona circulatii</b>	-	-	<b>4 069.96</b>	<b>13.78%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>29 500</b>	<b>100%</b>	<b>29 500</b>	<b>100%</b>

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune extinderea rețelei existente pana la constructiile noi propuse, si bransarea lor la rețeaua de apa propusa a fi extinsa. Bransarea la rețeaua publica de alimentare cu apa se va realiza in urma unui *Aviz tehnic emis de APASERV S.A.*

#### Canalizarea

In zona exista rețele de canalizare. Se propune extinderea rețelei existente pana la constructiile noi propuse, si bransarea lor la rețeaua de canalizare propusa a fi extinsa, Bransarea la rețeaua publica de canalizare se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

#### Alimentarea cu energie electrică

In zona exista rețea de alimentare cu energie electrica. In imediata vecinatate se afla Statia de 110Kv Carpati.

In vederea realizarii investitiei dorite, in zona acceselor si spatiile publice se propune sistematizarea LES 0,4kV, iluminat public. Documentatia necesara pentru punerea in practica a acestei propuneri va fi intocmita in fazele urmatoare PUZ-ului, respectiv faza de proiectare in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Bransarea la rețeaua publica de energie electrica se va realiza in urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

#### Alimentarea cu gaze naturale





În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua existentă de gaz. Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

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

**3.7. Protecția mediului**

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și 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.

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 proiectate și realizate corespunzător (vor fi integral betonate / asfaltate / pavate...etc..).

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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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 Min.Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

S-au propus Puncte gospodărești cu câte 5 fracții, iar deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi 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.



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

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor accese auto pentru amplasamentul studiat
- realizarea unor zone plantate si amenajari de spatii publice

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

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al statului

Pe plansa Proprietate asupra terenurilor - Obiective de utilitate publica au fost evidentiata suprafetele rezervate, cu posibilitate de a fi trecute in domeniul public dupa terminarea amenajarii terenului reglementat.

#### Circulația terenurilor

Nu e cazul.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

### **4.2 Costuri suportate de investitor pentru realizarea investitiei**

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos

ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR
1.0	1.1 - STUDII SPECIFICE	DA
	1.2 - DOCUMENTATII SUPORT	DA
	1.3 - DOCUMENTATII DE AVIZE	DA
	1.4 - ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
	1.5 - EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
	1.6 - AUTORIZATII ACORDURI	DA
2.0	2.1 - CONSULTANTA	DA
	2.2 - PROCEDURI DE ACHIZITII	DA



		2.3	- AUDITURI	DA
		2.4	- ASISTENTA TEHNICA	DA
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	DA
		3.2	- AMENAJARI DE TEREN	DA
		3.3	- AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA
		3.4	- RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	- REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA
		4.2	- LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA
		4.3	- LUCRARI DE INSTALATII	DA
		4.4	- UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA
		4.5	- DOTARI	DA
		4.6	- ACTIVE NECORPORALE	DA
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	- RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	- INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	- INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

**4.3 Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.**

Nu e cazul.

**5. ANEXE**

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

Intocmit,

Arh. Iuoras Violeta

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

**Zonă mixtă locuințe colective, individuale și instituții servicii  
Strada Păuleștiului, municipiul 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, 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.

După aprobarea prezentului PUZ, 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, ale zonei ce face obiectul P.U.Z.-ului.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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.).

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

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

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

Regimul economic se schimbă din arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

### **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 studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

• *utilizări permise :*

- locuințe colective și individuale
- instituții și servicii
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice, terenuri de joacă
- 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 100-2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,15$  și  $T_c = 0,7$  sec.

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

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

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul 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.

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

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- Față de limita de proprietate cu parcela nr. cad. 159018: 24 m (zonă de protecție)
- Față de strada Păuleștiului: 10 m
- Față de limita estică a amplasamentului reglementat:  $h/2$  construcții dar minim 5 m
- Față de limita vestică a amplasamentului: 7,5 m pentru instituții și servicii, 5 m pentru locuințe individuale
- Față de alte laturi conform retragerilor marcate pe planșa A02 – Reglementări urbanistice – zonificare. Retragerile se realizează diferențiat pentru funcțiuni distincte.
- Față de alte laturi conform 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 zona.

#### **Locuire individuala**

Regim de înălțime P - P+1

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 0,9

#### **Locuire colectivă**

Regim de înălțime P+2+R – P+3+R

P.O.T. maxim 20%

C.U.T. maxim 1,2

#### **Instituii și servicii**

Regim de înălțime P - P+1

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim 1,6

#### **2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează de pe Str. Păuleștiului perpendicular pe aceasta, iar restul circulațiilor carosabile și pietonale propuse pe terenul propriu.

Pentru racordarea acceselor la/in incintă se vor respecta normele în vigoare și se vor respecta gabaritele mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de marfă.

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

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

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

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

Obiectivele de investiție vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Astfel se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. Conform HG 525/1996 actualizat Anexa 6 pct. 6.8 pentru zona predominant rezidențială suprafața zonei verzi este prevăzută a fi min. 2mp/ locuitor.

Nu este cazul de împrejurimi.

### **3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea estică a localității.

Terenul studiat are o suprafață totală de 29 500 mp, arabil intravilan și nu este construit. Pe parcursul procedurii de elaborare a PUZ-ului parcela proprietatea lui Katz Silard a fost achiziționată de Kogălniceanu Business Center SRL astfel ca terenul studiat are un singur proprietar : Kogălniceanu Business Center SRL. Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic se schimbă din arabil intravilan în categoria de folosință curți-



constructii.

Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

#### **A. FUNCTIUNI**

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

- teren liber, neamenajat
- zonă nefinalizată urbanistic

##### **Funcțiuni noi propuse**

- Lm – locuințe colective și individuale
- Is – instituții și servicii și amenajările aferente
- CR – circulațiile rutiere interioare zonei
- TE – rețele tehnico-edilitare aferente

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, cu functiune mixta, nu au fost prevazute subunitati functionale.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, in partea vestica a localitatii. Nu este cazul impartirii in unitati teritoriale de referinta.

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

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta prevederile Codului Civil.

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

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. Urb Violeta Iuoras**