

**VOLUMUL II**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC ȘI DE AGREMENT - STRADA CRIȘAN NR.37, SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE.**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 179158, STR CRIȘAN, NR. 37, MUNICIPIUL SATU MARE, JUD. SATU MARE**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL SATU MARE**

Proiectant general : **S.C. 9 OPTIUNE SRL**

Proiectant de specialitate: **AGORAPOLIS.SRL**

Manager proiect : **arh. Ștefan Paskucz**

Coordonator documentație de urbanism: **urb. Mihaela Pușnava**

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **0. ÎNCADRARE**

#### **1. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

#### **3. ILUSTRARE**

#### **4. REGIM JURIDIC**

#### **5. REȚELE EDILITARE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement

**Beneficiar:** MUNICIPIUL SATU MARE PRIN PRIMAR KERESKENYI GABOR

**Proiectantul general:** S.C. 9 OPTIUNE SRL

**Subproiectanți, colaboratori:** AGORAPOLIS.SRL - proiectant de specialitate

**Data elaborării:** aprilie 2022

### 1.2. Obiectul lucrării

Terenul cu numărul cadastral 179158 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 13.865 mp conform cererii extrasului de carte funciară nr. 62667 /16.08.2021. Conform Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General.

Astfel, devin incidente prevederile art.65 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia *în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.*

Se impune elaborarea unui P.U.Z. pentru atribuirea unui U.T.R. și asigurarea condițiilor de edificare. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „*Construire bazin de înot - strada Crișan nr.37 Municipiul Satu Mare județul Satu Mare*”.

În ciuda faptului că în Municipiul Satu Mare, funcționează foarte multe unități școlare și înotul este unul dintre sporturile cele mai dorite de copii, nici o unitate școlară și nici unul dintre cluburile sportive din municipiu nu are echipamente de înot, unde copii din învățământul preuniversitar de stat ar putea practica acest sport sub supravegherea de specialitate și în condițiile necesare. Astfel, pentru a oferi școlilor și tineretului din municipiu un mediu propice stimulării unui mod de viață sănătos prin practicarea sportului, sociabilității, dezvoltării fizice sănătoase și armonioase, se constată necesitatea construirii unui bazin de înot didactic și de agrement.

### 1.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

---

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare**

- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Satu Mare 2016-2025;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Satu Mare;
- Studiu Istoric-Arhitectural Stația C.F. Satu Mare- strada Griviței nr.1, Satu Mare.

#### **1.4. Obiective Plan Urbanistic Zonal**

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și a legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală și se asigură corelarea cu actele normative în vigoare, dar și cu dezvoltarea urbanistică a contextului în care se încadrează.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementările de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

#### **În conținutul Planului Urbanistic Zonal se tratează următoarele categorii de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

#### **Prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- zonificarea funcțională a terenurilor în vederea dezvoltării unui bazin de înot;
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei;

---

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare**

- stabilirea condițiilor de realizare a accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- sistematizarea verticală a circulațiilor ce deservesc parcela în cauză;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi aferente terenului propus spre a fi introdus în intravilan.

### **1.5. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ**

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales ca terenul ce face obiectul P.U.Z. să fie încadrat în zona de studiu alături de terenurile edificate din zona de nord cu front la strada Crișan identificate cu numere poștale 15-33A, precum și alături de autogara din zona de vest a terenului ce face obiectul P.U.Z. Aceasta s-a considerat pentru a genera un regulament unitar de-a lungul frontului sudic la strada Crișan, respectiv frontului vestic la strada Griviței. Zona de studiu are următoarea suprafață 28252 mp.

### **1.6. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/ avizate**

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Studiu Istorico-Arhitectural Stația C.F: Satu Mare- strada Griviței nr.1 Satu Mare- Clădirea Stației C.F. Satu Mare reprezintă un monument istoric de importanță locală, prezent în LMI 2015 ca *gara Satu Mare* cu cod SM-II-m-B-05215 ce a fost edificată în 1899 după un proiect-tip al arhitectului-șef al MAV Pfaff Ferenc ;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Satu Mare- strada Crișan reprezintă o stradă de categoria III (colectoare), iar Strada Griviței reprezintă o stradă de categoria II ( de legătură);  
Din punct de vedere al transportului în comun, zona este străbătută de următoarele linii de transport în comun linia 9, linia 14, linia 1, respectiv linia 2. Strada Griviței este propusă spre modernizare și în zona autogării este prevăzută o stație de bike sharing privat.

### **1.7. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse**

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este edificat, pe acesta fiind construită vechea Uzină de Apă. În cadrul acestui teren există în prezent 7 clădiri industriale și edilitare în suprafață de 65 mp, 5 mp, 8 m, 64 mp, 153 mp, 39 mp, 7 m. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări. Pe terenul care a generat PUZ, în suprafață de 13.865 mp, se intenționează realizarea unui bazin de înot precum și a unor anexe aferente funcțiunii. Disponerea volumetrică a construcției se raportează la funcțiunea propusă și se coordonează cu dispunerea acceselor principale și secundare.

### **1.8. Indicatorii propuși**

Conform Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General.

### **1.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Investiția propusă se corelează cu vechea funcțiune, și cu tendință de urbanizare a zonei și generarea de noi funcțiuni conexe locuirii. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren, neexploatăată la adevăratul potențial și de a oferi o calitate ridicată a amplei zone de locuire din vecinătatea gării prin crearea unei funcțiuni noi. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu zona din proximitate, ce este compusă din clădiri de locuințe individuale.

#### **1.9.1. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Satu Mare**

Consecințele economice și sociale la nivelul Municipiului Satu Mare vizate de propunerile PUZ sunt:

- Crearea unui nou bazin de înot didactic va face posibilă practicarea înotului ca disciplină sportivă în cadrul unităților școlare din vecinătate și creșterea interesului pentru acest tip de sport;
- Bazinul de înot propune un alt tip de petrecere a timpului liber a celor interesați prin practicarea sportului, sociabilității, dezvoltării fizice sănătoase și armonioase în condiții igienico-sanitare corespunzătoare;
- Creștere atractivitate turistică și nivelul de calitate a vieții prin asigurarea acestei necesități la nivelul municipiului în vederea asigurării unei dezvoltări durabile a municipiului.

#### **1.9.2. Costuri aferente investiției (publice)**

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri în ceea ce privește extinderea rețelei edilitare din zonă, a edificării și sistematizării terenului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală, conform protocoalelor încheiate de părți, în acest sens. De asemenea, realizarea investiției va genera costuri pentru amenajarea și edificarea parcelei și pentru racordarea la rețelele edilitare, suportate de Compania Națională de Investiții, conform contractului cu Administrația Publică Locală.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Imobilul care generează P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, situat în proximitatea Gării Satu Mare, respectiv la aproximativ 1,7 km nord vest de zona centrală, 2 km nord de Someș și 12,6 km nord de Aeroportul Internațional Satu Mare. Acesta are acces prin strada Crișan. Terenul se află într-o zonă cu folosință curți construcții, fiind încadrată de o zonă de locuințe individuale deja constituită, cu loturi rectangulare, perpendiculare pe drumurile publice sau private. Din punct de vedere al evoluției zonei, nu s-au observat schimbări majore în ultimii ani din punct de vedere al fondului construit și a tramei stradale.



2012

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



2016



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare



2020

Evoluția zonei între anii 2012, 2016, 2020 Sursă: Google Earth Pro

Potențialul de dezvoltare al zonei este conturat de cadrul natural, fiind în vecinătatea Grădinii Romei ce oferă perspective plăcute asupra teritoriului. De asemenea, amplasarea terenului în cadrul unei zone naturale ce va face trecerea de la o zonă verde la un front de locuințe individuale, în același timp, cu accesibilitate facilă la nivelul Municipiului îi conferă atractivitate în vederea edificării unei funcțiuni conexe locuirii- cum este bazinul de înot.

## 2.2. Încadrarea în localitate

mobiliul care a generat P.U.Z. se află pe strada Crișan (nr.cadastral 179158), în intravilan, în zona nord-vestică a Municipiului Satu Mare (în proximitatea Gării), într-un parcellar de locuințe individuale, cu acces la circulația publică Strada Crișan.

Imobilul care a generat documentația P.U.Z. se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu parcelele având N.C. 162462, respectiv N.C. 161284-proprietate privată și folosință teren curții construcții, respectiv cu alte parcele neintabulate;
- la est cu teren nr. cadastral 164523-proprietate privată;
- la sud cu parcela având N.C. 171843-domeniu public;

---

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare**

- la vest cu teren cu nr.cadastral 156808 în proprietatea Fundației Academia Comercială.

Zona de studiu se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu strada Crișan- domeniu public;
- la est cu Gara Satu Mare;
- la sud cu parcela având N.C. 171843-domeniu public;
- la vest cu teren cu nr.cadastral 156808 în proprietatea Fundației Academia Comercială.

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

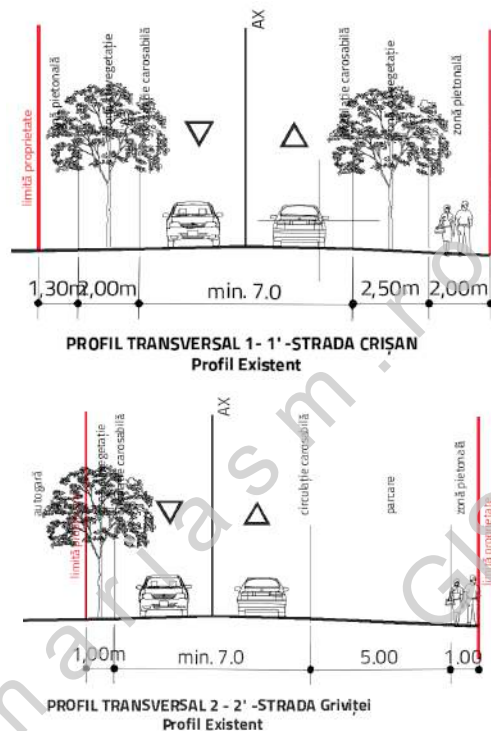
Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 13 865 mp, și are categoria de folosință teren curți construcții. În cadrul acestuia sunt dispuse o serie de construcții în stare degradată și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Satu Mare este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților. Zona Municipiului Satu Mare beneficiază de unele caracteristici specifice, datorită prezenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul de paravan, împiedicând fluxurile de curenți reci dinspre nord-est. Totodată, depresiunea are un climat cu influențe mediteraneene, cu ierni și veri blânde, fără viscole și un echilibru atmosferic favorabil. Temperaturile aerului se prezintă astfel: primăvara 10,2 °C, vara 19,6 °C; toamna 10,8 °C, iarna -1,7 °C.

Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există și protejarea apelor freatice.

### **2.4. Circulația**

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin circulația publică Strada Crișan, care are în prezent un profil cu lățimea totală de 14,8 m compus din 7 m carosabil, 2,50 m spațiu verde, respectiv 2 m spațiu verde și 2 m spațiu pietonal pe tronsonul drept, respectiv 1,30 m pe tronsonul stâng- conform direcției strada Parcului - str. Grigore Ureche.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare



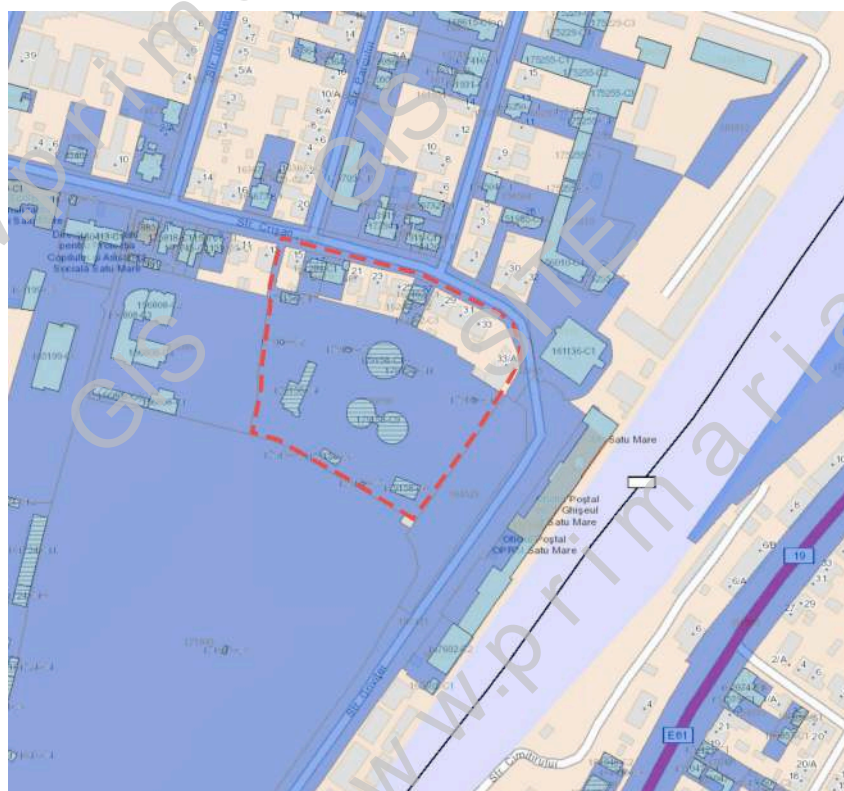
## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cu numărul cadastral 179158, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 13865 mp măsurată, respectiv de 13888 mp în acte (conform extrasului de carte nr. 179158 / 16.08.2021) și folosința teren curți construcții. În prezent, pe parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului se află construcții, ce se intenționează a fi demolate, după cum urmează:

TABEL CONSTRUCȚII- PARCELĂ CE A GENERAT PUZ				
CONSTRUCȚII EDIFICATE	Destinația Construcție	Suprafață desf. (mp)	RH max	Situați juridică
179158-C1	Construcții industriale și edilitare	65	P	cu acte
179158-C2	Construcții industriale și edilitare	5	P	cu acte
179158-C3	Construcții industriale și edilitare	8	P	cu acte
179158-C4	Construcții industriale și edilitare	299	P	fără acte
179158-C5	Construcții anexă	2	P	fără acte

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare**

179158-C6	Construcții industriale și edilitare	64	P	cu acte
179158-C7	Construcții anexă	4	P	fără acte
179158-C8	Construcții industriale și edilitare	153	P	cu acte
179158-C9	Construcții industriale și edilitare	586	P	fără acte
179158-C10	Construcții industriale și edilitare	419	P	fără acte
179158-C11	Construcții industriale și edilitare	39	P	cu acte
179158-C12	Construcții industriale și edilitare	7	P	cu acte
Total		1651 mp	P	



Extras din Baza de date spațială a Imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PARCELĂ

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
UZINA DE APĂ VECHIE	13865	11,9	0,11	
TOTAL	13865	-	-	-

### BILANȚ EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.

U.T.R.	CONST RUCȚII [mp]	CIRCULAȚ II [MP]	SPAȚII VERZI [MP]	SUPRAF. TEREN	POT	CUT(mp A.D.C./ mp teren)	RH MAX
TEREN NR.POȘTAL 15	104,97	69,4	172,63	347	30,25%	0,4	P+M
TEREN NR.POȘTAL 17	122,13	73,29	171,01	366,43	33,33%	0,40	P+M
TEREN NR.POȘTAL 19	161,21	74,702	137,60	373,51	43,16%	0,50	P+M
TEREN NR.POȘTAL 21	97,976	74	198,024	370	26,48%	0,3	P+M
TEREN NR.POȘTAL 23	133,17	78,71	181,65	393,53	33,84%	0,4	P+M
TEREN NR.POȘTAL 25	134,18	60,892	109,39	304,46	44,07%	0,67	P+1
TEREN NR.POȘTAL 27	164,22	71,90	123,38	359,50	45,68%	0,57	P+1
TEREN NR.POȘTAL 29	128,18	78,52	185,89	392,58	32,65%	0,32	P
TEREN NR.POȘTAL 31	145,98	76,83	161,35	384,17	38%	0,38	P
TEREN NR.POȘTAL 33	273,76	171,80	413,43	858,98	31,87%	0,31	P
TEREN NR.POȘTAL 33A	431,41	20,00	10,04	461,45	93,49%	1,97	P+1+M
AUTOGARĂ	-	-	-	3529	-	-	-
UZINA DE APĂ	1651,00			13865	11,9%	0,11	P

str. Institutul Medico-Militar nr. 22, București ; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare**

CIRCULAȚII	-	-	-	6246,39	-	-	-
TOTAL				28252			

Conform bilanțului zonei de studiu, în zona de studiu se remarcă un țesut de locuințe individuale, format din construcții cu regim scăzut de înălțime P+1, P cu regim de construire izolat, respectiv cuplat, respectiv un țesut asociat echipamentelor de gospodărire comunală- uzina de apă compus din clădiri cu volumetrii diferite și o zonă destinată echipamentelor de transport și anume autogara. În cadrul zonei nu există discrepanțe din punct de vedere funcțional. Din punct de vedere al gradului de ocupare al zonei de studiu, se observă că țesutul de locuințe individuale are un POT cuprins între 30% și 45%, iar Uzina de apă are un POT de 11,9%.

Din punct de vedere al fondului construit, zona de locuințe individuale se prezintă într-o stare bună în comparație cu clădirile din cadrul Fostei Uzine de apă care se află într-o stare precară.

Zona este un bine deservită de funcțiuni publice și echipamente publice, aceasta beneficiind de o accesibilitate ridicată fiind poziționată în vecinătatea gării și cea a autogării, reprezentând o poartă de intrare în oraș. De asemenea, zona beneficiază de spațiul verde public Grădina Romei, precum și de funcțiuni conexe locuirii de comerț și servicii. Zona nu prezintă riscuri naturale.

Disfuncționalitățile care vor fi adresate prin propunere sunt:

- accesurile în zonă sunt nesistematizate;
- starea de degradare a clădirilor;
- vegetația spontană ce acoperă terenul creează o imagine nefastă zonei;
- nevoia de a realiza echiparea edilitară fără a genera costuri semnificative municipalității și fără a aduce impact asupra mediului;
- întrucât terenul se află la mai puțin de 100 metri de zona feroviară, se impune respectarea condițiilor de siguranță și protecție aferente zonelor de transporturi feroviare.

## 2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, obținute ulterior avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă. În situația în care se constată că în zonă nu există rețele de apă, canalizare, gaze naturale, acestea se vor realiza în regie proprie.

## 2.7. Probleme de mediu

Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există și protejarea apelor freactice.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei, în urma raportului de consultare a populației.

www.primariasm.ro  
SITE  
GLS

## **3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ**

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

În acest moment sunt în elaborare studiul de fundamentare, studiu de însorire și cel topografic. În urma finalizării acestora se vor prezenta informații din cadrul acestora.

#### **Studiu de fundamentare privind peisajul și imaginea arhitecturală**

În ciuda faptului că în Municipiul Satu Mare, funcționează foarte multe unități școlare și înotul este unul dintre sporturile cele mai dorite de copii, nici o unitate școlară și nici unul dintre cluburile sportive din municipiu nu are echipamente de înot, unde copii din învățământul preuniversitar de stat ar putea practica acest sport sub supravegherea de specialitate și în condițiile necesare. Astfel, pentru a oferi școlilor și tineretului din municipiu un mediu propice stimulării unui mod de viață sănătos prin practicarea sportului, sociabilității, dezvoltării fizice sănătoase și armonioase, se constată necesitatea construirii unui bazin de înot didactic și de agrement. Acesta va fi dedicat în principal desfășurării orelor de înot în cadrul disciplinei sport, precum și asigurării unui cadru optim de petrecere a timpului liber prin înot tuturor locuitorilor în condiții igienico-sanitare corespunzătoare și în baza unui program stabilit.

Asigurarea acestei necesități vine în completarea asigurării unei dezvoltări durabile a municipiului, precum și a tineretului din unitățile de învățământ din localitate. Astfel, disponibilitatea municipiului Satu Mare de a pune la dispoziție un teren de 13865 mp precum și sursele de finanțare asigurate conform Programului privind construcția de bazine de înot, prin Compania Națională de Investiții, constituie o oportunitate în realizarea acestui obiectiv.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Terenul cu numărul cadastral 179158 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 13.865 mp conform cererii extrasului de carte funciară nr. 62667 /16.08.2021. Conform Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații în incintă, menite să asigure o perdea de protecție către zona de locuire, precum și o zonă de trecere între Grădina Romei și zona de locuințe individuale.

Se va asigura o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local precum și plantarea de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcției. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca zone ornamentale. De asemenea, terenul va fi sistematizat asigurându-se scurgerea apelor pluviale pe terenul ce face obiectul P.U.Z

### 3.4. Modernizarea circulației

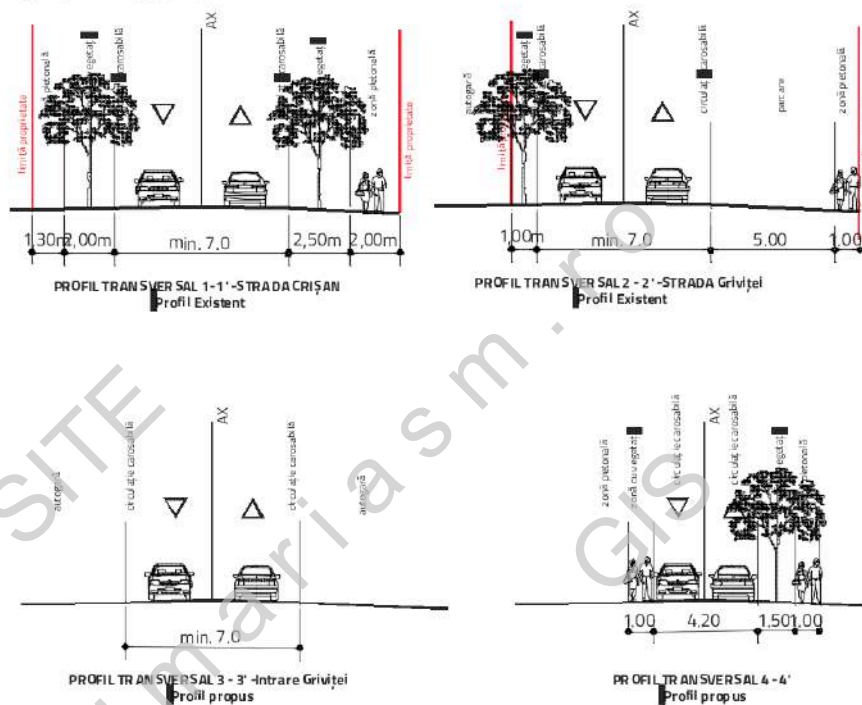
Accesul carosabil și pietonal pe lot, se va putea realiza după cum urmează:

- prin circulația publică -arteră ce se va extinde în circulație carosabilă strada Griviței: cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățimea de 7 m și trotuar de 1,5 m, respectiv 1m, pentru asigurarea accesului autobuzelor. În vederea asigurării acceselor carosabile și pietonale pe lot facile, se propune sistematizarea circulației publice - alee ce face legătură cu strada Crișan, precum și asigurarea accesului din strada Griviței, prin schimbarea unui teren în suprafață de 330 mp aferente lotului cu nr cadastral 164523.
- Prin circulație publică - prin artera ce se conectează la strada Crișan- asfaltare alee de acces cu un profil de 4,20 m.

Se vor realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere/șanțuri care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcări. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, pentru a fi preluate în sistemul public.În interiorul lotului se vor asigura 25 locuri de parcare și o zonă de parcare pentru autobuze.

## PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

PROFIL STRADAL, SC. 1:200



### 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune realizarea unui bazin de înot precum și a unor anexe necesare funcționării acestuia. Acesta va fi amplasată cu respectarea unor retrageri minime și anume: retragerea față de **aliniamentul aferent străzii Crișan va fi de minim 35 m**, retragerea față de **aliniamentul aferent străzii Griviței (noul aliniament) va fi de minim 30 m**, retragerea față de **aliniamentul aferent Grădina Romei va fi de minim 25 m**.. De asemenea, aceasta nu va ocupa la sol o suprafață mai mare de 60% (POT 60%) și C.U.T.=1,8.De asemenea, se vor asigura 25 locuri de parcare în interiorul parcelei și o zonă de parcare pentru autobuze.

În vederea asigurării acceselor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea circulației publice - alee a ce face legătură cu strada Crișan, precum și asigurarea accesului din strada Griviței, prin schimbarea unui teren în suprafață de 330 mp aferente lotului cu nr cadastral 164523. Această propunere va fi benefică întregii zone prin crearea unei noi conexiuni carosabile și pietonale la nivelul zonei.



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare  
ISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice

## Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir public;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale;
- Centre comunitare;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

## Utilizări admise cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

## Amplasarea și conformarea construcțiilor

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de **aliniamentul aferent străzii Crișan va fi de minim 35 m.**

Retragerea față de **aliniamentul aferent străzii Griviței (noul aliniament) va fi de minim 30 m.**

Retragerea față de **aliniamentul aferent Grădina Romei va fi de minim 25 m.**

## L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

## Utilizarea funcțională

Utilizări admise: -Locuințe individuale

## Utilizări admise cu condiționări

- Servicii aferente funcțiunii de locuirii, adecvate zonei centrale- servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, inclusiv comerț de proximitate, la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața utilă să nu depășească 100mp, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

## Amplasarea și conformarea construcțiilor

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se admite amplasarea pe aliniament a construcțiilor sau retragerea față de acesta, ținând cont de vecinătățile imediate (se va realiza un studiu de inserție). Este permisă amplasarea pe cele două aliniamente a parcelei de colț (aliniamentele către str. Crișan și Griviței).

## T2a: zonă destinată serviciilor de transport

### Utilizarea funcțională

Utilizări admise: Servicii de transport;

- Autogări;
- Parcaje publice;
- Circulații carosabile, pietonale și velo publice, inclusiv plantații verzi de aliniament;

### Utilizări admise cu condiționări

- Comerț de mici dimensiuni/alimentație publică, cu condiția deservirii Autogării, fără a depăși o suprafață utilă de 50mp;

### Amplasarea și conformarea construcțiilor

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se admite amplasarea pe aliniament a construcțiilor sau retragerea față de acesta, ținând cont de vecinătățile imediate (se va realiza un studiu de inserție).
- Se va respecta o distanță egală cu minimum 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m față de limitele laterale și posterioare.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

### ISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice

POT max= 60%

CUT max= 1.8 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, 15 m la coamă

### L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

POT max= 50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, nu mai mult de 3 niveluri supraterane- D+P+1/P+1+M/P+2

## T2a: Zonă destinată serviciilor de transport

POT max= conform studii de specialitate

CUT max= conform studii de specialitate

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

H max = 10 m la cornișă

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ- UTR						
UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max propus	RH max
ZISP	13865	49,1	60%	1,8	10 la cornișă/ 15 m la coamă	-
L1u	4612	16,3	50%	1	10m	De 3 niveluri supratere D+P+1/ P+1+M/P+2
T2a	3529	12,5	Conf. Studii de specialitate	Conf. Studii de specialitate	Conf. Studii de specialitate	Conf. Studii de specialitate
Circulații	6246	-	-	-	-	-
TOTAL	28252	-	-	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL -PROPUȘ-PARCELĂ CE A GENERAT PUZ					
EXISTENT			PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)	UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)
CONȘTRUCȚII	1651		CONȘTRUCȚII	6932,5	50%
TEREN CU VEGETAȚIE SPONTANĂ	12214				
POT	11,90%		SPAȚII VERZI	3420	30%
H max	P		CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI	2773	20%
TOTAL	13865	100%	TOTAL	13865	100%

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele construcții aferente lotului reglementat în prezentul P.U.Z. se vor racorda la următoarele rețele edilitare: gaze naturale, apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

### 3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilului, nu se vor deversa apele uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în pânza

---

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare**

freatică. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- Prevenirea riscurilor naturale;
- Epurarea apelor uzate;
- Colectarea selectivă a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, sistematizarea verticală a terenului, plantări de zone verzi, etc;
- Configurarea sistemelor de spații verzi;
- Amenajarea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Planul Urbanistic Zonal va desemna obiectivele de utilitate publică existente în cadrul zonei.

Planul Regimul juridic și circulația imobilelor va cuprinde identificarea regimului juridic al imobilelor din zonă, conform Legii 213/1998:

- Domeniu public (statul, administrațiile publice);
- Domeniu privat (statul, administrațiile publice);
- Domeniu privat (persoane fizice sau juridice).

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 13 888 mp și număr cadastral 179158 și domeniu public al Municipiului Satu Mare, conform extrasului de carte funciară nr. 179158/ 16.08.2021. În cazul de față, având în vedere extinderea arterei ce face legătura cu strada Crișan, este necesară o trecere în domeniul public a unei suprafețe de 330 mp. De asemenea, terenurile aflate în vecinătatea nordică a terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice și nu prezintă obiective de utilitate publică.

## **4. CONCLUZII**

### **1. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.Z.**

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Zonal prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (P.A.C.), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

---

**PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare**

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin prezentul P.U.Z.

Având în vedere că PUG-ul este anulat în instanță, pentru elaborarea noului PUG se va ține cont de reglementările realizare prin actualul PUZ.

**2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic Zonal în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii unui bazin de înot, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Intervenția urmează să se desfășoare pe o parcelă cu construcții aflate în paragină, însă, pentru a exploata potențialul parcelei este necesară ocuparea terenului cu o funcțiune necesar la nivel de municipiu, aspecte pe care prezentul studiu urbanistic le stipulează.

**Manager proiect,**

arh. Ștefan Paskucz

**Șef proiect,**

urb. Mihaela Pușnava

**Întocmit,**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Miruna Blejan