



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 361/2024

**P.U.Z. -
INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRE
MULTIFUNCȚIONALĂ
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA SĂLCIILOR,
N.R.CAD. 158178
JUDEȚUL SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:
KOVACS ROBERT-KAROLY**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

P.U.Z. -
INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ
ÎN MUNICIPIUL SATU MARE,
STRADA SĂLCIILOR, N.R.CAD. 158178
JUDEȚUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : octombrie 2024



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

- 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



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....

2.8. Opțiuni ale populației.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

3.2. Prevederi ale P.U.G.....

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servitute impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- 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: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....
- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisajistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

1. INTRODUCERE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. -//-
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U03. Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1.000
U05. Ilustrare urbanistica	sc. -//-
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA SĂLCIILOR, N.R.CAD. 158178, JUDEȚUL SATU MARE
Beneficiari : | KOVACS ROBERT-KAROLY
Proiectantul general : S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
Data elaborării : *octombrie 2024*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea „Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA SĂLCIILOR, N.R.CAD. 158178, JUDEȚUL SATU MARE”.

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Sălciilor, f.n., Nr. cad. 158178, județul Satu Mare, și este proprietate privată a d-lui Kovacs Robert Karoly.

Parcela înscrisă în Extrasul de C.f. nr. 158178 cu nr cad. 158178 are o suprafață de 817 mp, este neîmprejmuit și liber de construcții. Terenul a fost introdus și analizat într-o documentație urbanistică anterior aprobată, fără a fi reglementat.

Parcela este liber de construcții și are categoria de folosință neproductiv.

Prin prezenta documentație beneficiarul solicită elaborarea unui PUZ în vederea amenajării zonei de servicii compatibile cu funcțiunile existente în zona (zona de locuit, zona de agrement – parc Cubic). Se propune pe teren o construcție cu regim maxim de înălțime P+1E cu funcțiunea propusă – servicii mixte, comerciale și agrement (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, servicii), amenajări exterioare și parcări necesare.

Accesul auto și pietonal va fi asigurat din strada Sălciilor.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

1.3. Surse documentare

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

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 și ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei
Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord a teritoriului a municipiului, având ca și vecinătăți :

- la nord și est - strada existentă str. Salciilor
- la sud - Parc Cubic
- la vest - acces la parc Cubic și proprietate privată cu locuințe colective

Terenul studiat cu suprafața de 817 mp și se află în proprietatea beneficiarului. Amplasamentul studiat se află într-o zonă mixtă destinată: - pentru locuințe, - locuințe colective, - zona de agrement / spații verzi, și zona destinată pentru instituții și servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire și parțial pentru servicii.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții existente și este neimprejmuit. Accesul se va face din strada Salciilor.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, județul Satu Mare.
- 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 Salciilor.
În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 perimetru intravilanului a mun. Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), si planului de situatie (Plansa U.01), planse anexate.

Caracteristici ale reliefului

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

Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

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

Clima

Orașul 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. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare,indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v.Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul 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.

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla intr-o zona partial reglementata urbanistic a mun. Satu Mare. Terenul studiat are latura nordica paralela cu strada Salciilor.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosință neproductiv, este liber de construcții și de rețele de utilități.
- Relaționări între funcțiuni
În prezent pe terenul studiat nu se desfășoară nicio activitate, terenul este liber de construcții și nu este cultivat. Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe, servicii și spații verzi, după PUZ aprobat cu HCL 91 / 2009.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Nu există construcții pe terenul studiat.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
În proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică.
- Asigurarea cu spații verzi
În zona studiată există suprafețe verzi amenajate – parc Cubic.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.
În zona 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, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcției de locuire (locuințe colective).
 - Teren parțial reglementat
 - Regimul economic al terenului este – teren intravilan neproductiv
 - Lipsa rețelei edilitare pe amplasamentul studiat

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

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 rețele de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaz.

Telefonie

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- **Principalele disfuncționalități**

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

- Teren cu potențial de construire datorită zonei în care este amplasat, mare parte din terenurile aflate în proximitate sunt destinate funcțiilor de locuire
- Regimul economic al terenului este - neproductiv
- Lipsa rețele edilitare pe amplasamentul studiat

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit
- 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 e cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de primăria municipiului Satu Mare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – „ *Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA SĂLCIILOR, N.R.CAD. 158178, JUDEȚUL SATU MARE* „

Terenul propus pentru lotizare parțial face parte dintr-un P.U.Z. anterior aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009 pentru zona Cubic, cu destinație stabilită zona de locuit, instituții și servicii, locuințe colective și spațiu verde.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Terenul studiat se află pe teritoriul municipiului Satu Mare și este neconstruit.

Conform HCL 91 /2009 terenul este parțial reglementat ca și zonă mixtă: locuințe (individuale / locuințe colective), instituții servicii și spații verzi.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată propus a fi reglementata este un teren liber de constructii.

Prin prezenta documentatie se propunereglementarea parcelei studiate in vederea amenajarii zonei de servicii compatibile cu functiunile existente in zona (zona de locuit, zona de agrement – parc Cubic). Se propune pe teren o constructie cu regim maxim de înalțime P+1E cu funcțiunea propusă – servicii mixte, comerciale și agrement (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, servicii), amenajări exterioare si parcări necesare.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto si pietonal va fi asigurat din strada Salciilor, conform planșelor de urbanism ataste respectand profilele stradale prevazute in PUZ-ul aprobat cu HCL 91 / 30.04.2009.

Pentru racordarea accesului in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor.

Calculul necesarului locurilor de parcare: $Ac_{max.} = 299 \text{ mp}$, $Acd_{max.} = 598 \text{ mp}$
Conform HG 525 / 1996 - Anexa Nr. 5:

Pct. 5.3 – Constructii comerciale

alin. 5.3.1 - • un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;

$Ac_{maxim} \text{ propus} = 300 \text{ mp}$ (POT = 36,72% = max. 37,00%)

$Acd_{maxim} \text{ propus} = 598 \text{ mp}$ (CUT = 0,75)

$598 \text{ mp construit} / 100 \text{ mp} = 5,98 = \text{rotund } 6$ locuri de parcare, prin propunere prezentata este asigurat 8 locuri de parcare, din care cel puțin un loc de parcare va fi amenajata pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

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

Zona studiată este un teren liber si este formata o singura parcela.

Terenul studiat propus a fi reglementat este proprietate privata cu folosinta actuala teren neproductiv. In momentul actual terenul este neutilizat.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea suprafetei studiate in vederea amenajarii zonei de servicii compatibile cu functiunile existente in zona (zona de locuit, zona de agrement – parc Cubic). Se propune pe teren o constructie cu regim maxim de înalțime P+1E cu funcțiunea propusă – servicii mixte, comerciale și agrement (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, servicii), amenajări exterioare si parcări necesare.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- Teren reglementat ca si spatiu verde
- Lipsa echiparii tehnico – edilitare (apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie) pe amplasamentul studiat
- Regimul economic al terenului este – teren neproductiv



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- Aspect îmbunătățit al zonei studiate

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

Conform avizului de oportunitate cu nr. 17 din 25.03.2024 amplasarea constructiilor se vor face cu respectarea Codului Civil.

Propunerea prezentata fata de limita nord-estica (str. Salciilor) se stabileste retragerea minima de 1,00m, fata de limita nord-vestica si sud-vestica se stabileste o retragere minima de 2,00m si fata de limita sud-estica o retragere de aproximativa de 22,90m.

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROBUS intravilan	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN INTRAVILAN NEPRODUCTIV	817	100 %	817	100 %
IS - INSTITUTII SI SERVICII din care :	-	-	817	100%
zona constructibila	-	-	300	36,72%
amenajari exterioare, circulatii, parcuri	-	-	476	58,00%
spatii verzi	-	-	41	5,00%
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	817	100 %	817	100 %

Indici urbanistici:

POTmax. = 37,00 %

CUTmax. = 0,75

Regim de inaltime propusa : P - P+1E, H max. = 12,00m

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe strazile existente in zona exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente si bransarea constructiei viitoare la rețeaua de apă municipală.

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare. Se propune extinderea retelei existente pana la constructie nou propusa si bransarea ei.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strazile din zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea retelei existente pana la parcela si bransarea constructiei nou propusa la rețeaua de electricitate.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente până la parcelă și bransarea construcției nou propuse.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor 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. 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.

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

Deșeurile menajere vor fi transportate la depozit de deșuri al 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.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

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

3.8.3. Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice. Nu este necesara circulatia terenurilor.

Accesul se propune dinspre arterei realizata si aprobata prin HCL 91 / 2009.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

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

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice		
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei	aug. 2024 – mart. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentatiei	apr. 2025 – dec. 2025
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații si construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	ian. 2026 – dec. 2026



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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
 - acces nou, circulații carosabile
 - rețele utilități, bransamente,
 - cladire
- realizarea
 - drumuri și acces,
 - bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
 - precum și a construcției
- amenajarea teren, împrejurimi - 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 terenurile neconstruite.

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:

POTexistent = 0,00 %	CUTexistent = 0,00
POTmax.propus = 37,00 %	CUTmax. propus = 0,75
Regimul de înălțime:	P – P+1
H max. = 12,00m	

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 mun. 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 mun. Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

„ Plan urbanistic zonal - INSTITUȚII ȘI SERVICII – CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ ÎN MUNICIPIUL SATU MARE, STRADA SĂLCIILOR, N.R.CAD. 158178, JUDEȚUL SATU MARE „

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

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.

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 2004 – cu completări ulterioare - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

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.Z. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 1998, Legea 138/2004, Ordonanța nr. 68/1994, OUG nr. 105/2001, Legea 107/1996, Ordonanța nr. 43/1997.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Zona studiată se afla într-o zonă destinată pentru locuințe individuale, locuințe colective, instituții și servicii și spații verzi. Funcțiunea propusă este de instituții și servicii.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne în intravilanul localității.

Regimul economic se schimbă din teren neproductiv în categoria de folosință arabil 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.

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 100-1/2013 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

- OUG nr. 195/2005 - privind protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 138/2004 - legea îmbunătățirilor funciare
- Ordinul M.Sănătății 119/2014 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-1/2013 - privind proiectarea antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap. 2, pct. 2.2.3.

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 114/2014 și în SR 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 – „Reglementări urbanistice” .

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

Indici urbanistici:

POTmax. = 37,00 %

CUTmax. = 0,75

Regim de inaltime propusa : P - P+1E, H max. = 12,00m

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, pentru



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

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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 nord-estica paralela cu strada Salciilor, si nord-vestica cu o artera mica care face legatura intre strada Salciilor si parc Cubic. Accesul se propune de pe aceasta artera.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati, in conditiile legislatiei in vigoare.

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

Lotizarea propusa respecta prevederile HGR 525/27.06.1996.

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 5 % din suprafata parcelei. Calculul suprafetelor verzi necesare se va face conform HG 525 / 1996. Imprejmuririle intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren neproductiv
- teren nereglementat

Funcțiuni propuse

- IS – institutii si servicii cu regim de inaltime P – P+1, H max. = 12,00m (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, servicii),
- spatii verzi
- lucrari tehnico-edilitare
- parcari, circulatii

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

C. SERVIȚII DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE –

• utilizări permise:

- IS – institutii si servicii cu regim de inaltime P – P+1, H max. = 12,00m (spațiu de joacă interior cu posibilitatea organizării activităților de club pentru copii, cofetarie, gelaterie, servicii),
- spatii verzi
- lucrari tehnico-edilitare
- parcare, circulatii

• utilizări interzise :

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

6. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

7. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in pe teritoriul UAT Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura nordic-estica si nord-vestica paralela cu strazile existente in zona.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren neproductiv in arabil intravilan.

Indici urbanistici:

Indici urbanistici:

POTmax. = 37,00 %

CUTmax. = 0,75

Regim de inaltime propusa : P - P+1E, H max. = 12,00m

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

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 Iuora