

**ELABORARE PUZ – ELIBERARE AMPLASAMENT PRIN  
INTRODUCERE LEA ÎN SUBTERAN  
ÎN VEDEREA EXTINDERII HALEI DE PRODUCȚIE**

ÎN MUN.SATU MARE, STR. SPICULUI, NR 17.  
JUD. SATU MARE

**BORDEROU****PIESE SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1. Introducere

## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

## 1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

## 1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

c. Date statistice

d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

## 2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

c. Potențial de dezvoltare

## 2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

b. Relaționarea zonei cu localitatea

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

## 2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată
- b. Relaționări între funcțiuni
- c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- d. Aspecte calitative ale fondului construit
- e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
- f. Asigurarea cu spații verzi
- g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- h. Principalele disfuncționalități

## 2.6. Echipare edilitară

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

## 2.7. Probleme de mediu

- a. Relația cadru natural – cadru construit
- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

## 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

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun
- b. Organizarea circulației feroviare
- c. Organizarea circulației navale
- d. Organizarea circulației aeriene
- e. Organizarea circulației pietonale

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

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrica

#### 3.6.5. Telecomunicații

### 3.7. Protecția mediului

### 3.8. Obiective de utilitate publică

- a. Tipuri de obiective de utilitate publică
- b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

## 4. Concluzii – măsuri în continuare

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domenii de aplicare

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

### III. Zonificare funcțională

#### **PIESE DESENATE**

U 01 Plan de încadrare zonă	
U 02. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
U 03. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed 01. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 04. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
Anexă - plan ridicări topografice	sc. 1:1000

Noiembrie 2021

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Csomai Erika Izabella



**ELABORARE PUZ – ELIBERARE AMPLASAMENT PRIN  
INTRODUCERE LEA ÎN SUBTERAN  
ÎN VEDEREA EXTINDERII HALEI DE PRODUCȚIE**

ÎN MUN.SATU MARE, STR. SPICULUI, NR 17.  
JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNATURI**

**DIRECTOR,**

arh. Csomai Erika



-----  
*Csomai*

**ȘEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae

-----

**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu



**ELABORARE PUZ – ELIBERARE AMPLASAMENT PRIN  
INTRODUCERE LEA ÎN SUBTERAN  
ÎN VEDEREA EXTINDERII HALEI DE PRODUCȚIE**

ÎN MUN.SATU MARE, STR. SPICULUI, NR 17.  
JUD. SATU MARE

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. DATE GENERALE**

**1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ – ELIBERARE AMPLASAMENT PRIN  
INTRODUCERE LEA ÎN SUBTERAN ÎN VEDEREA  
EXTINDERII HALEI DE PRODUCȚIE

AMPLASAMENT: MUN.SATU MARE, STR. SPICULUI, NR 17. JUD.  
SATU MARE

BENEFICIAR: TIE SERVICES INTERNATIONAL SRL

PROIECTANT: ERYZA PROIECT S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE: Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

DATA ELABORĂRII Noiembrie 2021

**1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**

**SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Zona studiată se întinde pe o suprafață totală de 9447 mp, conform extraselor C.F. 152721 și 174566.

Amplasamentul studiat este situat în partea vestică a municipiului Satu Mare, pe str.Spicului, nr.17, la Sud de drumul de ieșire din municipiu spre Oradea.

În lipsa PUG aprobat, se propune reglementarea parcelei, în scopul realizării unei extinderi la hala de producție cu regim de înălțime parter și modificarea rețelei electrice. Clădirea se propune a fi amplasată pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului conform extraselor C.F.

Conform PUG anulat – zona se încadra în UTR.19.01U.A. + U.I. + CR + TE 7 – zonă unități industriale și de depozitare:

- P.O.T. = 70 % ; C.U.T. = 1

Beneficiarul dorește modificarea rețelei electrice pentru eliberarea amplasamentului în vederea extinderii halei de producție.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a. Utilizarea funcțională a terenului
- b. Reglementarea caracterului terenului studiat
- c. Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- d. Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare
- e. Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Investiția propusă se integrează în caracterul mixt din punct de vedere funcțional în care predomina industria și depozitarea.

Zona prezintă construcții industriale și construcții agricole care nu se mai desfășoară activitate agricolă. Mare parte din construcțiile agricole au fost deja transformate în hale de producție/depozitare.

Suprafața terenului este de 9447 mp, teren intravilan curți construcții.

Indici urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului:  $P.O.T. = A_C/A_T \times 100 = 70\%$

Coeficientul de utilizare al terenului:  $C.U.T. = A_{CD}/A_T = 1$

Înălțimea maximă admisă: P, P+2;

Accesul auto este asigurat prin drumul de acces aflat în partea de nord a parcelei și de pe strada Spicului.

Prin prezenta documentație se propune extinderea zonei industriale și de depozitare a localității Satu Mare.

Investitorul va respecta sistemul calității în construcții definit prin lege ca un ansamblu de structuri organizatorice, eligibilitate a responsabilităților, regulamente, proceduri și mijloace care concurează la realizarea calității construcțiilor în toate etapele: de concepere, de realizare, de exploatare și post-utilizare a acestora.

## PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Satu Mare. Prin prezenta documentație se propune transformarea zonei în zonă de ID și modificarea indicilor urbanistici în vederea realizării obiectivului de investiții.

În apropierea zonei studiate se desfășoară activități similare.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

#### b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.



Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

### c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivelor de investiții se urmărește extinderea și diversificarea gamei de activități comerciale, aducătoare de profit. Se creează de asemenea noi locuri de muncă.

### d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. Mun. Satu Mare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii.

#### b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul este amplasat în apropierea str. Careiului (DN 19) drum care leagă Satu Mare de Oradea, în conformitate cu planul de încadrare în zonă.

#### c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se creează noi oportunități în diversificarea gamei de activități comerciale, aducătoare de profit și crearea de noi locuri de muncă.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în partea vestică a localității Satu Mare.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate private / drum de acces,
- la est: proprietate privata,
- la sud: proprietate private,
- la vest: strada Spicului.

#### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în partea vestică a Mun. Satu Mare, la sud de str. Careiului.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea centrală a județului Satu Mare. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere

iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe str. Careiului, respectiv pe str. Spicului.

### b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Str. Spicului și DN 19 asigură capacitățile de transport necesare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este curți construcții intravilan, pe care se află 2 construcții (Hala de producție – 2327 mp, Hala de producție – 397 mp).

### b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

### c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată are  $POT_{existent}=11\%$ ,  $CUT_{existent}=0,11$ .

### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile sunt în stare bună cu aspect industrial.

### e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile existente sunt conectate la rețelele de energie electrică, apă/canalizare și gaz existente în zonă.

### f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pentru amplasamentul studiat, sunt propuse suprafețe verzi (gazon), conform R.G.U.

### g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

### h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa echipării edilitare.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

### a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII



Nu este cazul..

## b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă studiată nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiții va crea oportunități noi de extindere a domeniului economic al județului, și crearea de noi locuri de muncă.

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

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geotehnic, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice nu a fost interceptat.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este teren intravilan, zonă industrială.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Accesul pe terenul studiat se face de pe str. Spicului/DN 19.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul la obiectiv este realizat de pe str. Spicului/DN 19 .

b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Prin amenajarea incintei cu platformă semicarosabilă, se asigură accesul pentru pietoni.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 9447,00 mp și cuprinde teren pentru zonă pentru unități industriale și de depozitare 6.612,90 mp, zonă pentru căi de comunicație 944,70 mp și zonă pentru spații verzi 1.889,40mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANȚ INCINTĂ	mp	%
ID Zonă unități industriale și de depozitare	6.612,90	70.00
CCr Zonă pentru căi de comunicație	944,70	10.00
SP Zonă spații verzi	1.889,40	20.00
TOTAL	9.447,00	100.00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 70 \%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1$$

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

a. **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

b. **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.



### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Există branșament corespunzător.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Sunt asigurate prin racordari la rețelele stradale.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Incinta este legată la rețeaua de gaze naturale existentă, prin branșament corespunzător.

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua stradală.

#### 3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă pentru instalațiile sanitare de apă și canalizare. Protecția factorului de mediu aer este asigurată de alegerea instalațiilor de încălzire (sistem ecologic cu combustibil solid). De asemenea în cadrul clădirilor nu se desfășoară activități poluante.

Pentru zona studiată, este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa de gunoi a localității.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

#### b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin diversificarea gamei de activități aducătoare de profit.

Șef proiect:

arh. Babici Nicolae

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella

