



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Proiect nr. 401 / 2026

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -  
INSTITUTII SI SERVICII**

**– str. Aurel Vlaicu , nr. 161,  
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare  
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:**

**SC ARCHICRAFT DESIGN&BUILD SRL**



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Proiect  
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -  
INSTITUTII SI SERVICII  
– str. Aurel Vlaicu , nr. 161,  
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

**LISTA DE SEMNATURI**

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

-----

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

-----

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

-----

Data elaborării : aprilie 2026



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

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

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

###### 1.2. Obiectul lucrării.....

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

###### 1.3. Surse documentare.....

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

##### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

###### 2.1. Evoluția zonei.....

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

###### 2.2. Încadrarea în localitate.....

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

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

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

###### 2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

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



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



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.....
- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....
- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatiilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

### **3.7. Protecția mediului.....**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.....

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

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

## **5. ANEXE**



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto: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 imprejurii.....

#### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

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

#### 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

#### *B. PIESE DESENATE*

A01. Plan de incadrare	sc. 1 : 5000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 500
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 500
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 500
U04. Mobilare propusa	sc. 1 : 500
U05. Ilustrare urbana	sc. -//-



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

# **VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

Denumirea lucrării : ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII  
– str. Aurel Vlaicu , nr. 161, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare  
Beneficiar: SC ARCHICRAFT DESIGN&BUILD SRL  
Proiectantul general : S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.  
Data elaborării : aprilie 2026

### **1.2.Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Elaborare si Aprobare P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII – str. Aurel Vlaicu , nr. 161, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare ». Zona studiata se afla în intravilanul municipiului Satu Mare, într-o zona periferica destinata pentru activitati de servicii (cu functiuni complementare de depozitare).

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea privata a beneficiarului, este identificat prin extras C.F. nr. 182936,cu nr. cad 182936 si are categoria de folosinta curti constructii. Suprafata studiata a parcelei este de 2 314 mp se afla intravilanul municipiului, este partial construit si este imprejmuit. Pe parcela exista o cladire notata in extrasul CF cu nr. 182936-C1 cu functiunea de depozit furajer, cu regim de inaltime P si cu o suprafata construita de 354 mp.

Beneficiara dorește, pe terenul aflat în proprietatea ei, construirea unei cladiri cu destinatie propusa de servicii (F10 - ZONA COMERT SI SERVICII cu functiuni conexe de depozitare).

Prin prezentul PUZ s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, echipărilor edilitare și amenajărilor datorită faptului că prin certificatul de urbanism emis, la regimul tehnic sunt precizate următoarele: „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 orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

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 situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Zab Nicolae.

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

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



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

Pentru documentatie urbanistica a fost obtinut Certificatul de urbanism cu nr. 60 din 27.01.2026 si Avizul de oportunitate cu nr. 10 din 31.03.2026.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- **Date privind evoluția zonei**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, într-o zona periferică a localității, la ieșirea din oraș spre Dolort / vama Petea, pe partea dreaptă, pe amplasamentul fostului unitate de agrozootehnică.

Vecinatati :

- nord – proprietate privată - IS
- sud – proprietate privată – IS cu depozitare
- vest – drum de acces – drum public nr. CF/cad 163872
- est – proprietati private - IS si drum de acces extratabular

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată se află la periferia orașului, în intravilan, într-o zonă cu activități și servicii. În trecut zona respectivă a fost reglementată ca și zona unități agrozootehnice, dar cu timpul prin desființarea activităților agricole și agrozootehnice, și prin achiziționarea construcțiilor existente de către investitori interesați, teritoriul fermei vechi s-a transformat într-o zonă de mici producători și servicii. În P.U.G.-ul vechi zona studiată a fost destinată pentru servicii, servicii cu funcțiuni conexe de producție și depozitare.

Funcțiunea existentă pe teren este servicii cu funcțiuni conexe de depozitare și se propune a fi menținută, cu propunerea de extindere și modernizare prin construire.

Înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, posibilitățile de echipare-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor existente în zonă.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată este o zonă în mare parte edificată. Posibilitățile de dezvoltare a activităților existente în zona este limitată, și se materializează în construcții propuse edificate pe parcele parțial construite și prin extinderi la construcții existente.

Prin propunerea prezentată se dorește edificarea unei construcții pe proprietate privată a beneficiarului prin care se determină complexitatea funcțiunii / activității existente pe teren.

Societatea Arhcraft are profilul marcat pe servicii de design interior, arhitectura și amenajare de spații publice și private. De asemenea, compania comercializează mobilier profesional și domestic, produse ceramice de finisaj, echipamente și obiecte sanitare pentru birouri și locuințe, corpuri de iluminat, radiatoare decorative, mobilier de camere și hoteluri, mobilier de terase și grădini.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **2.2.Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv la ieșirea din localitate spre localitate Dorolt / vama Petea.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe drumul existent pe partea vestică a terenului studiat, înscris în CF cu nr. / nr. cad. 163872 Satu Mare.

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

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

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

#### Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parazite fiind evidente.

#### Topografia

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

#### Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. 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 încălzirii din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

#### Rețeaua hidrografică

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

#### Condiții geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.

### **2.4.Circulația**

Amplasamentul se află în intravilanul mun. Satu Mare, într-o zonă periferică a localității.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată  
Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii, si este partial construit.
- Relaționări între funcțiuni  
Zona studiată este destinată pentru funcțiuni de servicii. Propunerea prezentată se încadrează în funcțiuni existente în zona și pe parcela.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Amplasamentul studiat este parțial construit. Pe teren există o clădire cu funcțiunea de depozit furajer, conform CF. Cu nr. 182936-C1. În realitate construcția este folosită pentru activitatea și serviciilor oferite de către beneficiar (depozitarea obiectelor de design interior și cele necesare pentru activitatea desfășurată în cadrul profilului).
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Clădirea existentă pe parcela se află într-o stare bună.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine  
Terenul se află într-o zonă destinată pentru servicii cu funcțiuni conexe de depozitare. Propunerea prezentată se încadrează în funcții existente în zonă.
- Asigurarea cu spații verzi.  
În zonă nu există spații verzi publice amenajate.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine  
În zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități  
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
  - teren nereglementat;

### **2.6.Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

#### Alimentarea cu apă și canalizarea

În zonă există rețeaua de apă potabilă și de canalizare municipală.

#### Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua de electricitate publică. Terenul studiat este racordat la rețeaua stradală.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În apropierea amplasamentului nu există rețeaua de gaze naturale.

#### Telefonie

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

Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitară: - lipsa racord de apă și canalizarea incintei este nerezolvată.

### **2.7.Probleme de mediu**

- Relația cadrul natural – cadrul construit  
Cadrul natural este parțial construit.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- 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 e cazul. In zona studiata nu exista nici un monument, sau sit arheologic.

### **2.8. Optiuni ale populației**

Puncte de vedere ale populației

- Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

- Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

- Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

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

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

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - **ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII ȘI SERVICII – str. Aurel Vlaicu , nr. 161, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare**

Conform Avizului de oportunitate obținut cu nr. 10 din 31.03.2026 proiectul prezentat este oportun și se încadrează în dezvoltarea zonei studiate.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- nord-est – proprietate privată
- sud-est – proprietăți private și drum public
- nord-vest – drum public nr. CF/cad 163872
- sud-vest – proprietate privată

- categorii funcționale ale dezvoltării: - ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII ( CU FUNCTIUNI CONEXE DE PRODUCTIE SI DE DEPOZITARE)

- indicatori urbanistici obligatorii: POTmax. = 60%, CUTmax.=1,20, regim de înălțime: P – P+1E cu sau fara subsol / demisol , Hmax. = 10,00;

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
  - Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
  - Acord– Serviciul Ecologie Urbana si Spatii
    - Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari
  - Comisia de siguranta a circulatiei din cadrul Primariei mun. Satu Mare
- Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

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

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentatiei urbanistice se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

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

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.

### **3.4.Modernizarea circulației**

Accesul existent este asigurat de pe un drum existent pe partea vestica a terenului studiat. Drumul public este inscris in CF cu nr. / nr. cad. 163872 Satu Mare, si parcela are un acces realizat de pe acestea, si accesul existent ramane mentinut. Parcela studiata mai are un acces secundar pe partea sudica a terenului care este folosit in scop de interventii, si ramane mentinut.

Parcarile vor fi asigurate pe terenul propriu. Amenajarea parcarilor, a drumurilor pe incinta vor fi realizate conform reglementari tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”, si a prevederile Anexei nr.1 la HCL nr. 350/2021.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul minicipiului Satu Mare, pe strada Aurel Vlaicu, nr. 161, jud. Satu Mare si este proprietate privată a beneficiarului.

Parcela inscrisă in Extrasul de C.f. nr. 182936 cu nr cad. 182936 are o suprafată de 2 314 mp, este împrejmuit si partial construit. Pe terenul studiat exista o cladire notata in extrasul CF cu nr. 182936-C1 cu functiunea de depozit furajer, regimul de inaltime P si o suprafata construita de 354 mp.

Zona studiata se afla la periferia orasului, in intravilan, intr - o zona cu activitati si servicii. In trecut zona respectiva a fost reglementata ca si zona unitati agrozootehnice, dar cu timpul prin desfiintarea activitatilor agricole si agrozootehnice, si prin achizitionarea constructiilor existente de catre investitori interesati, teritoriul fermei vechi s-a transformat intr-o zona de mici producatori si servicii. In P.U.G.-ul vechi zona studiata a fost destinata pentru servicii, servicii cu functiuni conexe de productie si depozitare.



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Funcțiunea existentă pe teren este servicii cu funcțiuni conexe de depozitare și se propune a fi menținută, cu propunerea de extindere și modernizare prin construire.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat
- parțial - lipsa de utilități

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

### Reglementări:

Se prevăd limite în ce privește zona constructibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Aliniamentul și retragerile au fost stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice – zonificare, în felul următor: față de limita de proprietate nord-vestică - limita paralelă la drumul de acces - min. 5,00m, față de limita de proprietate nord-estică minim 2,00m, față de limitele de proprietate sudică, și sud-vestică min. 2,00 m și față de limita sud-estică conform construcției existente min. 1,00m.

### Indici urbanistici:

POT<sub>max</sub> = 60%

CUT<sub>max</sub> = 1,20

Regim de înălțime: P – P+1E, cu sau fără subsol

Înălțime maximă: 10 m

### Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTĂ		INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>				
<b>ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII</b>	<b>2 314</b>	<b>100%</b>	<b>2 314</b>	<b>100%</b>
zona constructibilă max.	354	15,30	1 388	60 %
amenajări exterioare	790	34,14	810	35 %
spații verzi min.	1 170	50,56	116	5 %
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>2 314</b>	<b>100%</b>	<b>2 314</b>	<b>100%</b>

### Parcări:

Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări, zone verzi conform HCL 350/23.12.2021 și HG 525/1996 - conform legilor în vigoare.

### Parcări :

Calcul estimativ parcări: - conform HG 525/1996, Anexa 5 – punctul 5.1.2.

- pentru zona administrativă / servicii depozitare - 1 loc de parcare la 10 - 30 de angajați, propunerea noastră la max. 20 angajați este 5 locuri + 20% vizitatori = 6 locuri de parcare;



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Va fi asigurat loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, platforma / loc amenajat pentru punct gospodaresc, loc pentru depozitarea bicicletelor si a motocicletelor.

### Calcul suprafete verzi necesare:

- pentru zona administrativa / servicii depozitare asiguram min. 5% din suprafata terenului =  $2\ 314\ mp \times 5\% = 116\ mp$ .

### Conform anexei 1 la HCL 350/2021:

- se va asigura pe parcela proprie platforme gospodaresti, in spatii special amenajate inchise si protejate, pentru deseuri menajere si pentru deseuri reciclabile conform normativelor in vigoare ( 5 fractii separate);
- la 10 locuri de parcare/garare se va asigura o statie de incarcare electrica;
- se va asigura o zona pentru parcare/garare pentru biciclete si motociclete, totodata se vor prevedea parcuri speciale pentru persoanele cu dizabilitati conform legislatiei in vigoare.

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

#### Alimentarea cu apa

Se propune bransarea amplasamentului studiat la reseaua de apa existenta in zona.

#### Canalizarea

Canalizarea incintei se va rezolva prin extinderea retelei existente in zona pana la parcela studiata si racordarea terenului la retea de canalizare municipala.

#### Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusa a fi reglementata este racordata la reseaua de electricitate existenta in zona.

#### Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale. Incalzirea constructiilor se vor face cu centrale individuale electrice sau pe combustibil solid.

#### Telefonie

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

Nota : Dupa aprobarea PUZ-ului in faza urmatoare de proiectare si executie se va identifica solutia optima pentru extinderea retelelor pornind de la solutia oferita de furnizorii de utilitati.

### **3.7.Protectia mediului**

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

#### Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane.

Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

#### Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

#### Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare propusă extinsă până la parcela studiată.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul. În zona studiată nu sunt spații verzi amenajate, nici terenuri aflate sub ape. În zona studiată nu sunt terenuri degradate.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. În zona nu există patrimoniu sau monument istoric.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul. Terenul studiat se află într-o zonă destinată pentru funcționii de servicii cu funcțiuni conexe de depozitare. În apropierea zonei nu există zone cu interes turistic și balnear.

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

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

Documentația nu propune realizarea de investiții de interes și utilitate publică.

#### 3.8.3. Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice - nu este necesară circulația terenurilor.



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### 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	de	Perioada estimata a lucrarilor
<b>A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice</b>			
Intocmire si aprobare PUZ	Beneficiarul documentatiei		ian.2026 – iul. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri)	Beneficiarul documentatiei		aug. 2026 – dec. 2026
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>			
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei		ian. 2027 – mart. 2028
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei		ian. 2027 – mart. 2029 ian. 2027 – mart. 2028
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei		ian. 2027 – mart. 2028
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei		ian. 2027 – mart. 2028

#### 4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
  - modernizare acces – dacă e cazul
  - cladiri
- realizarea
  - acces – dacă e cazul
  - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiri - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **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:

POT<sub>max</sub> = 60%

CUT<sub>max</sub> = 1,20

Regim de înălțime: P - P+1E, cu sau fara subsol;

Înălțime maxima: 10 m

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

**Intocmit,  
Arh. Iuoras Violeta**