



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 396 / 2025

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

pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIARI:

SC MIRCEA BLAGA S.R.L.,

BLAGA DOREL MIRCEA SI BLAGA DANIELA MARIANA



ARHabitat 2015 srl

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

Proiect
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -
INSTITUTII SI SERVICII
pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare,
judetul Satu Mare
FAZA : Plan Urbanistic Zonal

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : februar 2026



ARHabitat 2015 srl

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

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, in corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spatii verzi.....
 - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....
- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
 - Principalele disfuncționalitati.....
- 2.7. Probleme de mediu**.....
- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale si 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 potentialului balnear si turistic – dupa 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 si a transportului in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**.....
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**.....
- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelilor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelilor de distributie existente etc.....



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

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

3.7. Protectia mediului.....

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

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U......

1.2. Baza legala a elaborarii.....

1.3. Domeniul de aplicare.....



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

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 in localitate	sc. 1 : 10000
A02. Plan de incadrare in zona	sc. 1 : 2000
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
U04. Mobilare propusa / Strategia De Dezvoltare Spatuala	sc. 1 : 1000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII

pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare, judetul Satu Mare

Beneficiari : *SC Mircea Blaga S.R.L., Blaga Dorel Mircea Si Blaga Daniela Mariana*

Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*

Data elaborării : *februarie 2026*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea « ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII, pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare, judetul Satu Mare ». Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, poziționat cu latura sudică (sud vestică) paralel cu strada Aurel Vlaicu.

Terenul studiat, pe care se dorește amplasarea investiției este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Aurel Vlaicu nr. 69, judetul Satu Mare. Imobilul se află în proprietatea privată și se identifică prin extrasele de C.F.: -nr. 192978 - cu nr. cad 192978 având suprafața din acte 1 711 mp, teren intravilan parțial împrejmuit, cu o construcție existentă intabulată - C1 având destinația de construcții industriale, clădire cu regim de înălțime P+1, având suprafața construită de 1060 mp și desfășurată de 1740 mp; -nr. 190524 - cu nr. cad 190524 având suprafața din acte 945 mp, teren intravilan parțial împrejmuit, cu o construcție existentă intabulată - C1 având destinația de construcții industriale, clădire cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 381 mp și desfășurată de 381 mp; - nr. 192977 - cu nr. cad 192977 având suprafața din acte 392 mp, teren intravilan parțial împrejmuit;

Pe parcela studiată funcțiunea existentă este de instituții și servicii cu funcțiuni complementare de producție și depozitare. Propunerea beneficiarului extinderea verticală a clădirii notate cu 190524 – C1. În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente a mun. Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui PUZ aprobat.

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. Soponar Radu.

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.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările



ARHabitat 2015 srl

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

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, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si 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, pe partea nord-vestica a localitatii, într-o zona mixta, destinata pentru locuinte si servicii, avand ca si vecinatati :

- la nord – canal de desecare si drum de exploatare
- la est – proprietate privata – institutii si servicii
- la vest – proprietati private - teren nereglementat
- la sud – strada de acces – str. Aurel Vlaicu

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

Suprafata propusa a fi reglementata se afla in intravilanul municipiului Satu Mare. Pe parcela studiată functiunea existenta este de institutii si servicii cu functiuni complementare de productie si depozitare, functiuni car vor fi mentinute.

Terenul studiat are o formă neregulata în plan. Accesul se face din strada Aurel Vlaicu, printr-un acces existent.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată este o zonă mixta, cu functiuni existente de servicii, de productie, de depozitare si zona de locuit.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află in intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona de nord – vest a localitatii.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general**

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Aurel Vlaicu.. Parcela studiată este racordat la toate utilitatile existente in zona : apa, canalizare, gaze naturale si electricitate.

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

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.



ARHabitat 2015 srl

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

Geomorfologie

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

Topografia

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

Clima

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).

Reteaua hidrografica

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

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare pannoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Satu Mare, in zona nord-vestica a municipiului.

Terenul studiat are front la strada Aurel Vlaicu cu accese existente de pe acesta. In zona studiata este asigurata circulatia publica pietonala si carosabil in conditii optime. Propunerea beneficiarului nu prezinta probleme / modificari din punct de vedere a capacitatii de transport.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii, este partial construit, este imprejmuit si echipat cu utilitati.

- Relaționări între funcțiuni



ARHabitat 2015 srl

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

În prezent pe terenul studiat se desfășoară activitate de servicii, cu funcțiuni conexe de producție și de depozitare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Amplasamentul studiat este parțial construit.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Construcțiile existente au o calitate bună.
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
Terenul se află într-o zonă mixtă: servicii, producție cu depozitare și locuințe.
Funcțiunea existentă rămâne neschimbată.
Terenul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.
- Asigurarea cu spații verzi.
În zonă există spații verzi publice amenajate, care rămân neafectate.
- 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:
 - regim de înălțime nestabilă
 - procent și coeficient de ocupare de teren nereglementat

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă și canalizarea

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de apă municipală.

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Terenul studiat propus a fi reglementat este racordat la rețea de electricitate existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

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

2.7. Probleme de mediu

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



ARHabitat 2015 srl

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

Puncte de vedere ale populatiei

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza dis-functionalitati pentru zonele invecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul - **ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare, judetul Satu Mare**

Pe parcela studiata functiunea existenta este servicii administrative, comert, cu functiuni conexe de productie si de depozitare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are front la strada Aurel Vlaicu cu accese existente de pe acesta. In zona studiata este asigurata circulatia publica pietonala si carosabil in conditii optime. Propunerea beneficiarului nu prezinta probleme / modificari din punct de vedere a capacitatii de transport.

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

Pe parcela studiata functiunea activa de servicii, cu functiuni conexe de productie si de depozitare va fi mentinuta. Se propune extinderea verticala a cladirii notate cu 190524 – C1.

Deoarece municipiul Satu mare nu are PUG valabil, beneficiarul nu poate sa obtine autorizatie de construire pentru extinderea cladirii fara sa elaborare si aprobare PUZ.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului studiat, stabilirea indicii urbanistice, regimul maxim de inaltime, inaltimea maxima a cladirii propuse, si retragerilor fata de vecinatatii.

Disfuncționalități :

- regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima nestabilita
- teren nereglementat, fara POT si CUT maxim stabilit



ARHabitat 2015 srl

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

- aliniament si retrageri nestabilite

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

Reglementari:

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

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice – zonificare, in procente de min. 0,60 m si max. 17,05 m.

Indici urbanistici:

POTexistent = 47,28 %

POTpropus = 60,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 15,00 m

CUTexistent = 0,69

CUTpropus = 1,20

P+1E

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
ZONE FUNCTIONALE				
ZF10 - ZONA DE SERVICII CU FUNCTIUNI CONEXE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	3 048	100%	3 048	100%
zona construabila max.	1 441	47,28 %	1 829	60 %
amenajari exterioare	2 925	50,72 %	2 015	30 %
spatii verzi	61	2 %	305	10 %
TOTAL SUPRAFATA	3 048	100%	3 048	100%

Calcul Parcarilor

Calcul estimativ parcarilor: - conform HG 525/1996, Anexa 5 – punctul 5.1.2. si punctul 5.1.12.

- pentru zona administrativa / servicii depozitare - 1 loc de parcare la 10 - 20 de angajati , propunerea la max 50 angajati rezulta 5 locuri + 20% vizitatori = 6 locuri de parcare;

- pentru productie: activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp = $1250\text{mp} / 100\text{ mp} = 12,50 = 13$ locuri de parcare ;

Sunt necesare in total 19 locuri de parcare. Pe teren sunt asigurate 4 locuri de parcare. Restul locurilor de parcare vor fi asigurate pe alte parcele aflate la o distanta de 58 m, pe alte proprietate a beneficiarului (CF/Cad. nr. 181043 si nr.158817) – conf. HCL 350/2021 art. 18.

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

Calculul Spatiilor verzi

- pentru zona administrativa / servicii depozitare (60%) min. 5% = $1097\text{mp} \times 5\% = 55\text{mp}$

- pentru productie / activități (40%) = $732 \times 20\% = 146\text{mp}$

Total necesar = 201mp. Prin documentatie se propune un procent minim de 10% din suprafata terenului, adica 305mp.



ARHabitat 2015 srl

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare – nu se propun rețele / bransamente noi.

Alimentarea cu apă

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de apă municipală.

Canalizarea

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Terenul propus a fi reglementat este racordat la rețea de electricitate existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de gaze naturale.

Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și suprațere.

Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă pe incintă.
- 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.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Nu este cazul.
- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore
Nu este cazul.



ARHabitat 2015 srl

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

- terenuri proprietate publica (de interes national, judeţean şi local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

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

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

3.8.3. Circulaţia terenurilor

Aceasta zona cuprinde terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice - nu este necesara circulatia terenurilor.

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 investiţiei 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	noi. 2025 – iun. 2026
Documentaţie tehnică pentru obţinerea autorizaţiei de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente şi racorduri, avize şi acorduri	Beneficiarul documentatiei	iul. 2026 – dec. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de şantier	Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – aug. 2027
Cheltuieli pentru investiţia de bază – accese, drumuri, instalaţii si construcţii, dotări	Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – aug. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – aug. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse şi neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – aug. 2027



ARHabitat 2015 srl

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

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
 - cladiri
- realizarea
 - construcțiilor
- amenajarea teren, împrejurimi - dupa 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 / partial construite.

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:

POTpropus = 60,00 %

CUTpropus = 1,20

Regimul de inaltime:

P+1E

H max = 15,00 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