



S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 640/ Iunie/ 2026

Informarea populației - PUZ

Centru Medical

proiect nr. 640/2026

PUZ CENTRU MEDICAL

**Str. Basarabia, nr. 36, mun. Satu Mare,
nr.cad. 175959
județul Satu Mare**

Beneficiar:

Komaromi Sebastian Francisc și Komaromi Liana Cristina

Iunie 2026



S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 640/ Iunie/ 2026

Informarea populației - PUZ

Centru Medical

BORDEROU PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date generale
2. Prezentarea contextului urbanistic și a investiției
3. Propunere preliminară – ilustrare urbanistică

2. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic - suport PUZ
2. Copie Certificat de Urbanism
3. Extras CF

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|---|-------------------|--------------|
| 1. Incadrarea în zonă/ Incadrarea în PUG preliminar | pl. U 1 | sc. 1: 5 000 |
| 2. Situația existentă | pl. U 2 | sc. 1: 2 000 |
| 3. Reglementări urbanistice – zonificare | pl. U 3 | sc. 1: 2 000 |
| 4. Ilustrare urbanistică | pl. U 6, pl. U6.1 | sc. 1: 2 000 |



MEMORIU GENERAL

pentru

Certificat de urbanism

1.1. Date generale

a. Denumirea proiectului: Documentație pentru INFORMAREA POLUȚĂȚIEI

PUZ CENTRU MEDICAL, mun. Satu Mare, str. Basarabia, nr.36, Satu Mare

b. Beneficiar: Komaromi Sebastian Francisc și Komaromi Liana Cristina

c. Elaborator: SC STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN SRL

1.2. Prezentarea contextului urbanistic și a investiției

a. Amplasament

Amplasamentul studiat este în intravilanul municipiului Satu Mare, la intersecția străzilor C.A. Rosetti și Basarabia, la nr. 36.

Parcela de teren este proprietate a beneficiarilor documentației fiind înscrisă în cartea funciară: nr. 175959 Satu Mare, nr. cad. 175959. Suprafața parcelei este de 331 mp.

Terenul are destinația actuală de curți construcții în intravilan și se învecinează cu:

- la nord - vest – nr. cad. 163343 - str. Basarabia, respectiv locuit;
- la sud – nr. cad. 191073 - str. C.A. Rosetti, respectiv zonă de locuit;
- la est – nr. top. 4062/115 – zonă de locuit;

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: aproximativ 270 m față de supermarket Supeco, 250 m față de parcul G Boitor, aproximativ 1 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Somesul Inferior).

b. Prezentarea investiției propuse

Beneficiarii doresc reglementarea parcelei ca zonă de sănătate pentru a se edifica pe amplasament un centru medical pentru servicii de stomatologie și servicii medicale complementare funcțiunii de bază.

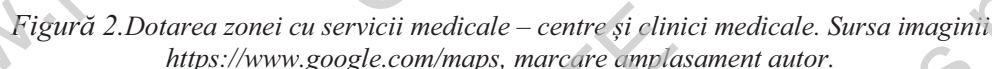
Mobilarea parcelei se va face cu o clădire cu două 2 fațade principale - fiind capăt de perspectivă. La strada Basarabia se va păstra caracterul străzii și va fi amplasată în aliniamentul existent, la strada C.A. Rosetti, retragerea va fi de min. 60 cm, maxim 6,00 m pentru a se putea asigura necesarul de parcaje pe lot propriu.

Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

c. Integrarea investiției în zona studiată

Beneficiarii doresc să construiască un centru medical cu profil stomatologie, instituție încadrată funcțional la categoria zonelor de sănătate.

Amplasamentul în care se dorește realizarea investiției este lipsit de poluarea urbană intensă, fapt important pentru dezvoltarea în zonă a serviciilor de sănătate destinate persoanelor, într-o zonă care este predominant zonă de locuit, având acces facil la utilitățile din zonă.





– regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale aferente: PUG – Mun. Satu Mare- expirat, anulat.

Modificări solicitate reglementărilor existente

Prin intermediul unui plan urbanistic zonal beneficiarii doresc, pentru amplasamentul prezentat mai sus, schimbarea următoarelor reglementări:

- schimbarea regimului economic din curți-construcții-locuință în clădire de sănătate;
- instituirea reglementărilor urbanistice după cum urmează, zonificare funcțională:

- zonă de **instituții de sănătate** (centru medical);

– va fi permisă realizarea de construcții de tip construcții pentru sănătate și funcțiuni complementare și compatibile, necesare desfășurării activității de bază;

– regimul de înălțime variabil între: D, P și P+1E; înălțimea maximă admisă: 10 m, față de cota terenului natural;

– coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 1,50;

– procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 45%;

– retragerile minime permise vor fi de conform Codului Civil, respectiv :

- se păstrează aliniamentul spre străzile Basarabiei, strada C.A. Rosetti – 0,00 m
- se propune o retragere de min 7,00 m spre nord-est
- se propune

Excepție făcând gardul, poarta, construcții provizorii, panouri de reclamă, platforme carosabile, parcaje și alei pietonale, brânșamente edilitare, care pot fi amplasate conform actelor normative în vigoare;

Față de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului vecin.

– se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;

– parcare autovehiculelor se va face în interiorul parcelei;

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și **Anexa 5 la RGU** care cuprinde norme minimale de dotare) coroborat în cu **Anexa I al HCL 350/29.09.2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Satu Mare**. Astfel:

– asigurarea numărului de locuri de parcaje necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:

- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. **1.7.8-1.7.10 (cabinete medicale, farmacii, creșe private etc)**, câte **un loc de parcare la 10 persoane angajate**.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Dimensionarea numărului de parcare va rezulta din prevederea numărului mediu de locuri de parcare prevăzută la funcțiunea respectivă, raportată la unitate de măsură comparată minimă.

La toate funcțiunile se va asigura o zonă pentru **parcarea / gararea pentru biciclete și motociclete, totodată în mod obligatoriu se vor prevedea parcare speciale pentru persoane cu dizabilități** conform legislației în vigoare.

La calculul numărului locurilor de parcare, suprafețe verzi, valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice funcțiune.



Asigurarea locurilor de parcare prevăzute mai sus se va realiza exclusiv pe terenul privat al investitorului.

– vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2–5% din suprafața totală a terenului.

f.

Accese carosabile

Accesul pe amplasament se în prezent din strada C.A. Rosetti, situat la sud de terenul studiat.

Se va realiza un acces din strada Basarabiei, ca acces secundar pentru circulațiile velo și moto. Accesul de pe Rosetti se păstrează. Pietonal accesul principal în clădire se propune a fi realizat dinspre colțul clădirii amplasat spre intersecția de străzi.

Trama stradală nu se modifică.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, conform R.G.U. Art.33.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

g. Servituți

Pentru amplasamentul studiat nu au fost identificate zone de protecție. Prin realizarea investiției nu se introduc servituți în zonă. Funcțiunea propusă este compatibilă și complementară cu zonele de locuit.

e. Echipare tehnico-edilitară

Pentru construcția/iile propuse, indiferent de gradul lor de importanță sau de interes vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice ale zonei care sunt amplasate pe străzile adiacente amplasamentului.

Documentația propune următoarele soluții de asigurare a utilităților:

– alimentarea cu apă: se realizează prin branșarea existentă la rețeaua stradală centralizată, publică, a municipiului Satu Mare, rețeaua existentă este prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori;

– canalizarea menajeră: se realizează prin branșarea existentă la rețeaua stradală centralizată, publică, a municipiului Satu Mare;

– canalizare pluvială: apele pluviale vor fi descărcate în rețeaua existentă a municipiului, în același mod cum se asigură în prezent pe parcelă canalizarea apelor pluviale;

– alimentarea cu gaze: se realizează prin branșarea existentă la rețeaua stradală centralizată, publică a municipiului Satu Mare;

– încălzirea se va realiza în soluție proprie, prin intermediul unor centrale termice individuale;

– alimentarea cu energie electrică se realizează prin branșarea existentă la rețeaua stradală centralizată, publică, a municipiului Satu Mare, precum

– iluminatul public nu este necesar a fi înlocuit, se păstrează cel existent;

– evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin sistemul de salubritate al municipiului Satu Mare, în cazul în care în urma utilizării a viitoarelor funcțiuni pe amplasament se vor genera și alte tipuri de deșeuri se vor asigura de către firme specializate.

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.



f. Informarea și consultarea publicului

Beneficiarii se angajează să respecte 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 regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL Satu Mare și să suporte toate cheltuielile necesare, aferente procedurii.

g. Oportunitatea realizării investiției

Având în vedere cele prezentate mai sus considerăm că oportunitatea realizării investiției pe amplasamentul studiat este justificată. De asemenea, în susținerea acestei afirmații, subliniem următoarele:

- situarea amplasamentului la distanțe relativ mici față mijloacele de transport în comun ale municipiului Satu Mare;
- slaba deservire în zonă cu centre medicale, cabinete medicale specializate pe stomatologie, respectiv alte dotări medicale;
- posibilitatea rezolvării acceselor din străzile existente, conform situației din teren;
- existența utilităților la stradă, sunt asigurate și în prezent de la rețele existente, clădirea de pe amplasament fiind branșată la utilități - conform situației din teren.
- Comptabilitatea funcțiunilor propuse cu cele din situl existent.

Luând în considerare informațiile expuse în prezentul document se consideră oportună schimbarea reglementărilor urbanistice pentru amplasamentul studiat.

1.3. Propunere preliminară de mobilare a parcelei

În montajele fotografice de mai jos sunt prezentate: contextul schematic al zonei, mobilarea existentă și soluția de mobilare a parcelei de colț care face obiectul prezentului PUZ :





S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 640/ Iunie/ 2026

Informarea populației - PUZ

Centru Medical



Figură 3. Machetarea zonei de studiu cu inserție volum maximal



S.C. STUDIO ARHITECTURA LAZIN S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 640/ Iunie/ 2026

Informarea populației - PUZ

Centru Medical



Figură 4. Propunere preliminară - inserție volum în contextul actual.

Iulie 2026

Întocmit,

Arh. Urb. Alina Roxana Lazin

