



**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

**PROIECT NR. 87C/2023**

**ELABORARE SI APROBARE PUZ –  
MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Centru Vechi – Piața Libertății

Municipiul Satu Mare

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar:

Municipiul Satu Mare



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidynamic.ro](mailto:satumare@arhidynamic.ro)

# **BORDEROU**

## **A. PIESE SCRISE**

### **1. INTRODUCERE**

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

- Denumirea lucrării
- Beneficiar
- Proiectant general
- Subproiectanți, colaboratori
- Data elaborării

#### **1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic**

### **2. DELIMITAREA ZONEI**

#### **2.1. Justificarea inițierii demersului; cadrul legislativ-normativ**

**2.2. Studiul istoric** (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)

### **3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE**

#### **3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ**

**3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG:**

**3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente** (naturale, construite, proiectate, etc.)

**3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic**

### **4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE**

- anexă - studiu arheologic
- anexă - studiu peisagistic
- anexă - Studiu de trafic
- anexă - studiu geotehnic
- anexă - studiu topografic
- anexă - calcularea emisiilor de gaze din sector transporturi
- probleme de echipări edilitare

### **5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ**

**5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale**



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

**5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale**

**5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare**

**5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora**

**5.5. Bilanț teritorial**

**5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)**

**5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu**

### **<> Volumul II - Regulament**

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ ale cărui prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Regulamentul este structurat după cum urmează:

#### **I. Dispoziții generale:**

- aria de aplicare a regulamentului  
- alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)

- alte condiționări

- definire POT și CUT

#### **II. Dispoziții aplicabile în zonă**

<> Natura ocupării și utilizării terenului

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

4. condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

<> Condiții de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

5. POT

6. înălțimea construcțiilor

7. aspectul exterior al clădirilor

8. accese și circulații

9. staționări și pavaje

10. echipare cu rețele tehnico-edilitare

11. spații libere și spații plantate



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

<> Posibilități maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis
2. condiții de depășire a CUT

### **B. PIESE DESENATE**

- U01. Plan de încadrare
- U02. Plan situație existentă
- U03. Situație existentă rețele edilitare
- U04. Reglementări urbanistice
- U05. Reglementări rețele edilitare
- U06. Proprietate asupra terenurilor
- U07. Plan de amenajare propus
- U08. Secțiuni caracteristice parc S1
- U09. Secțiuni caracteristice parc S2
- U10. D01 – profil stradal A
- U11. D02 – profil stradal B
- U12. D03 – profil stradal C
- U13. D04 – profil stradal D
- U14. Plan de amenajare suprapus
- Anexa 1. Organizarea circulațiilor auto
- Anexa 2. Organizarea spațiilor publice
- Anexa 3. Cartarea vegetației existente
- Anexa 4. Analiză fond construit
- Anexa 5. Elemente dominante și perspective Piața Libertății
- Anexa 6. Desfășurată latură estică Piața Libertății
- Anexa 7. Desfășurată latură sudică Piața Libertății
- Anexa 8. Desfășurată latură vestică Piața Libertății
- Anexa 9. Desfășurată latura nordică Piața Libertății

### **Anexe studiu istoric**

- A01. Evoluție oraș – momente cheie
- A02. Evoluție oraș – schemă generală
- A03. Localizare amprente vechi în șesut existent
- A04. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică (1)
- A05. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică și planuri(2)
- A06. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică și planuri(3)
- A07. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică și planuri (4)
- A08. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică și planuri (5)
- A09. Evoluție Piața Libertății – documentație fotografică și planuri (6)





## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

# **MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **1. INTRODUCERE**

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

- Denumirea lucrării

**ELABORARE ȘI APROBARE - MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CENTRU VECHI – PIAȚA LIBERTĂȚII**

- Beneficiar

**MUNICIPIUL SATU MARE**

- Proiectant general

**ARHABITAT 2015**

- Subproiectanți, colaboratori

**Specialist MCC arh. Marcela TĂMAȘ**

242 S – specialist MC 2 – Urbanism, parcuri și grădini, studii investigatii

A – cercetarea și evidența monumentelor istorice

**arh. Ștefan PASKUCZ specialist atestat RUR - G5**

**arheolog expert MCC dr. Robert GINDELE**

**studiu topografic ing. POLCZ Jozsef-Robert**

**studiu geotehnic SC SOIL TESTING SRL ing. ALI Ghbech**

**studiu peisagistic SC ABSIS LANDSCAPE STUDIO SRL**

**arh. Adrian Popa specialist atestat RUR – G6**

**ing. peisagist Siklódi Zsuzsanna Mónika**

**ing. peisagist Szabó Beáta Csilla**

**ing. peisagist Tăslăvan Marius Róbert**

**ing. horticol Szénás Csongor**

### **1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic**

Obiectul prezentei documentații este elaborarea **modificării** planului urbanistic zonal în vederea reabilitării și modernizării Pieței Libertății din municipiul Satu Mare, zonă cunoscută ca Centrul Vechi al orașului.

În vederea amenajării, reabilitării și modernizării Pieței Libertății au fost incidente prevederile art. 65 alin. 1 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată și actualizată. În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente a municipiului Satu Mare se pot realiza construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui PUZ aprobat. În aceste condiții a fost elaborat și aprobat PUZ –Centru vechi- Piața Libertății Satu Mare, au fost elaborate faze de proiectare DALI, DTAC și PTh, au început lucrările de execuție.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

În acest moment beneficiarul dorește modificarea circulației carosabile în partea de sud a Pieței Libertății, parte în care nu au fost demarate lucrările de execuție.

Având în vedere această situație reglementările (atât parte desenată cât și parte scrisă) din PUZ-ul aprobat, valabil, vor fi preluate și parțial modificate/completate în prezenta documentație care după aprobare devine instrumentul de lucru pentru autoritatea locală și pentru specialiști din domeniul urbanismului, locuirii, culturii și turismului. Prezentul PUZ devine instrumentul de lucru pentru întreaga zonă a Centrului Vechi.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, face parte din zona centrală a orașului (UTR 01.01 din PUG-ul, și cuprinde imobilele identificate prin nr. cad. 171932, nr. cad. 15133, precum și limita comună cu nr. cad. 180221 și cu poziția 1585 din HG 967/02 - str. Păstrăvului, parcele din imediata vecinătate. Zona propusă a fi studiată cumulează astfel suprafața de 40 319 mp conform extraselor cf. 158716 și cf. 171932, iar cf. 180221, precum și poziția 1585 din HG 967/02-str. Păstrăvului sunt direct învecinate, limite în care propunerile se vor racorda la existente sau lucrări în curs de finalizare de pe vecinătăți. Amplasamentul studiat face parte din ansamblul urban protejat, cod LMI SM-II-a-A05220 – sec. XVII, XIX, XX.

	Extras C.F.	Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Proprietari
1	158716	15133	18 504	Municipiul Satu Mare
2	171932	171932	21 815	Municipiul Satu Mare
Total			40 319mp	

Situația existentă împreună cu direcțiile de dezvoltare actuale ale municipiului Satu Mare sunt cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat anterior, dar și în Planul Urbanistic General în curs de aprobare precum și în Strategia Integrată de Dezvoltare a Municipiului Satu Mare 2015-2025.

Proiectul vine în sprijinul obiectivelor din cadrul POR precum și în sprijinul Planului de Mobilitate Urbană în care obiectivele principale vizează direcții strategice care constituie punct de plecare și în proiectul propus.

Scopul general al proiectului este acela de a stabili o serie de reglementări pentru arealul delimitat care să asigure respectarea principiilor de dezvoltare urbană integrată precum și strategia de dezvoltare a orașului. Acestea au rolul de a asigura protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei studiate, reabilitarea țesutului urban, protejarea mediului de viață, a ambianței, restaurarea și refacerea construcțiilor precum și reglementarea intervențiilor noi.

Planul Urbanistic Zonal propune reabilitarea unei zone importante a orașului printr-o serie de acțiuni care cuprind:

- Reorganizarea traficului și a condițiilor de transport
- Realizarea unui traseu de biciclete
- Extinderea și modernizarea circulației pietonale
- Reamenajarea spațiilor de deservire a funcțiilor publice și comerciale și organizarea mobilierului urban



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Suplimentarea spațiilor verzi
- Reabilitarea construcțiilor și amenajărilor din interiorul parcului central
- Reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public
- Reabilitarea și modernizarea sistemului de distribuție aferent instalațiilor apă-canal
- Reglementarea direcțiilor de reabilitare a fațadelor imobilelor care definesc conturul și imaginea istorică a Pieței Libertății.

## **2. DELIMITAREA ZONEI**

### **2.1. Justificarea inițierii demersului; cadrul legislativ-normativ**

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000. Prin proiect s-au respectat de asemenea normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare, Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare, legea 422/2001 privind protejarea Monumentelor Istorice cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul studiat, conform PUG 1999, făcea parte din UTR 01.01 – zona centrală a municipiului – „Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu și a fost cuprins în PUZ- Centru vechi – Piața Libertății aprobat. Prin prezenta documentație se propune modificarea circulației carosabile din partea sudică a Pieței Libertății și zonele aferente acesteia.

Se dorește ca prin acest studiu urbanistic să se stabilească reglementări specifice pentru reabilitarea zonei studiate în așa fel încât să se asigure coerența și confortul urban împreună cu creșterea calității vieții atât pentru imobilele studiate cât și pentru comunitatea pe care spațiul o deservește.

**2.2. Studiul istoric general** (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)

#### **I. Notă metodică generală**

##### **1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului**



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

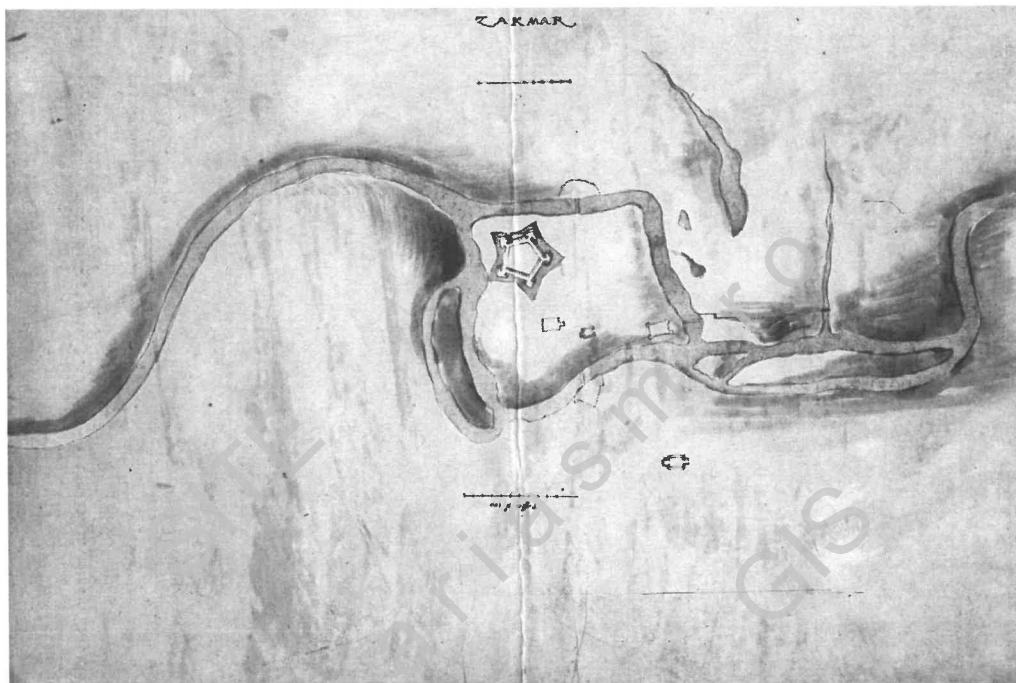


Fig. 1. Satu Mare – harta cetății și împrejurimile sale înainte de 1660 – sursă: Institutul și Muzeul de Istorie militară – Budapesta, H III c(1651-1700)

(<https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/24807/?list=eyJxdWVyeSI6ICJzemF0bWFyIn0>)

În această documentație este tratată evoluția istorică și morfologică a teritoriului orașului Satu Mare, cu precădere evoluția zonei centrale care face obiectul unui Plan Urbanistic Zonal. Prin acest studiu se dorește identificarea elementelor cu valoare importantă în identitatea și caracterul spațiului studiat, precum și determinarea unor direcții care să genereze soluția ideală de abordare și reglementare pentru proiectul menționat. Abordarea proiectului se bazează pe revalorificarea unei suprafețe reprezentative care nu a fost reabilitată de zeci de ani.

Scopul general al proiectului este acela de a stabili o serie de reglementări pentru arealul delimitat care să asigure respectarea principiilor de dezvoltare urbană integrată precum și strategia de dezvoltare a orașului. Acestea au rolul de a asigura protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei studiate, reabilitarea țesutului urban, protejarea mediului de viață, a ambianței, restaurarea și refacerea construcțiilor precum și reglementarea intervențiilor noi. Planul Urbanistic Zonal pentru această zonă reprezintă instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiști din domeniul urbanismului, locuirii, culturii și turismului.

Amplasamentul specific asupra căruia se dorește realizarea proiectului sus menționat se identifică prin imobilele aferente numerelor cadastrale 171932 și nr. cad. 180221, care aparțin beneficiarului, Municipiul Satu Mare.

Studiile realizate în baza unor cercetări constituie punctul de plecare în abordarea proiectului în fazele următoare, și reprezintă partea esențială în determinarea instrumentelor și proceselor



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

prin care propunerea finală va genera o intervenție care va eleva calitatea locului la nivel local și la nivel de oraș.

### **2. Descrierea metodei și direcțiile de cercetare**

Metoda de cercetare teoretică studiază aspectele care constituie latura economică, socială, culturală și istorică a spațiului studiat, o serie de informații venind pe filieră românească prin consultarea organizațiilor specializate din județ, dar o succesiune de planuri și date importante au fost obținute și prin contact cu arhiva națională maghiară care deține măturii legate de orașul studiat în mod particular din perioadele în care acesta a fost sub stăpânirea Ungariei. Planurile istorice joacă un rol foarte important pe tot parcursul cercetării, ele dezvăluind prin analize amprentele perioadelor anterioare în organismul urban actual.

De asemenea un rol important îl constituie cercetarea și observarea spațiului urban direct, contactul cu viața urbană de la fața locului care ajută la descifrarea dovezilor evoluției recente și întărește scopul de a crea și transforma spațiile acestea în unele pentru comunitatea pe care o deservește și nu numai.

Prezentul studiu urmărește structura reglementată conf. Ordinului MTCT nr. 562/2003. Conținutul pornește de la o parte introductivă care ajută la identificarea momentelor cheie în evoluția teritoriului administrativ.

Analiza istorică se va realiza în paralel cu cea morfologică rezultând astfel țesutul istoric original și tipologiile urbanistice și arhitecturale conservate până în prezent totodată.

### **3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice s.a.**

#### **Surse arhivistice**

Arhiva de stat din Ungaria – fondul diplomelor medievale de dinainte de Mohacs

Directia Județeană a Arhivelor Naționale Satu Mare

- Fond 15 Primăria Municipiului Satu Mare 1240-1968
- Fond 9 Episcopia Romano Catolică 1736-1954

#### **Surse bibliografice**

Vasile Cucu, „Orașele României”, Editura științifică, București, 1970

Peter Derer, articolul Modernizare urbană, Piața Libertății Satu Mare, din revista *Arhitectura*, numărul 2 din 1982, pag. 43-45

Anton E Dorner, *Evreii din comitatul Satu Mare în secolul al XVIII-lea*, Cluj Napoca 1998

Nicolae Porumbescu, Maria Porumbescu-Vaida, articolul Gânduri pe marginea unei retrospective, din revista *Arhitectura*, numărul 5 din 1984, pag. 14-15

Doru Radosav, *Ghid de oraș – Satu Mare*, Editura Sport Turism, București, 1984



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Doru Radosav, Vasile Savinescu, colecția Județele patriei, *Satu Mare – Monografie*, Editura Sport Turism, București 1980

*Comitetul pentru problemele consiliilor populare – Construcții de locuințe*, Institutul de cercetare și proiectare pentru sistematizare, Locuințe și Gospodărie comunală, București, 1987

*Județele Patriei – Satu Mare, Monografie*, Editura Sport-Turism, București, 1980

Plenara cercului U.A. Satu Mare, articolul Schița de sistematizare a municipiului Satu Mare, din revista *Arhitectura*, numărul 2 din 1974

*Satu Mare, Studii și comunicări – seria Istorie, Etnografie, Artă – XXII/I*, Editura muzeului sătmărean, Satu Mare, 2005

*Satu Mare, Studii și comunicări – seria Istorie, Etnografie, Artă – XXVI/II*, Editura muzeului sătmărean, Satu Mare, 2010

*Satu Mare, Studii și comunicări – seria Istorie, Etnografie, Artă – XXX/II*, Editura muzeului sătmărean, Satu Mare, 2014

#### **4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate**

**Arh. Mariana Michiu-Dinescu** 326 S – specialist MC 3 – cercetarea monumentelor istorice, A – cercetarea și evidența monumentelor istorice

**Arh. Marcela Tămaș** 242 S – specialist MC 2 – Urbanism, parcuri și grădini, studii investigații, A – cercetarea și evidența monumentelor istorice

**Arh. Violeta Iuoraș**, specialist atestat RUR - D E F6

**Arh. Ștefan Paskucz** specialist atestat RUR - G5

**Arh. Adrian Popa** specialist atestat RUR – G6

**Arheolog Expert MCC** dr. Rober GINDELE

**Arh. Vlad Severin**

**ing. POLCZ Jozsef-Robert** - inginer topograf

**ing. ALI Ghbech** – inginer geotenician

**ing. Siklódi Zsuzsanna Mónika**, inginer peisagist



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

ing. Szabó Beáta Csilla, inginer peisagist  
ing. Tăslăvan Marius Róbert, inginer peisagist  
ing. Szénás Csongor, inginer horticol

ing. Andras KELEMEN – inginer edilitare

ing. Marian POSTOLACHE – studiu trafic

ing. STIER Stefan – calcul emisii gaze

## **II. Analiza dezvoltării teritoriului administrativ și a localităților**

### **1. Istoricul teritoriului administrativ**

Cel mai adesea în orașele din România, structura originală a orașelor este reprezentată doar în cazul în care elementele construite definitiv au rezistat trecerii timpului. De cele mai multe ori, în cazul orașelor situate la graniță, așa cum este și cazul orașului Satu Mare, din cauza conflictelor teritoriale acestea au pierdut mărturia așezărilor istorice care le-a generat. Cu toate acestea, un studiu amănunțit poate dezvălui etape succesive ale evoluției sale regăsite în amprente sau fragmente ascunse în țesutul urban.

Lucrarea urmărește studiul evoluției teritoriului, analiză necesară datorită compunerii foarte diversificate a fondului construit care nu se poate înțelege pe deplin fără a conecta parcursul istoric și strategiile aplicate aferente perioadei cu fiecare tipologie întâlnită. Studiul vizează în mod particular evoluția zonei centrale, identificate și în prezent ca Centrul Vechi al orașului Satu Mare.

Orașul reprezintă un caz particular din punct de vedere al transformărilor prin care a trecut de-a lungul timpului, de oraș situat la graniță care s-a dezvoltat ca o consecință a evenimentelor care s-au petrecut pe teritoriu, și care au modificat traiectoria uzuală de dezvoltare.

Evoluția cetății care stă la baza formării orașului, pomenită pentru prima oară în secolele IX-X ca făcând parte din formațiunea condusă de Menumorut, este una puternic legată de poziția geografică în care s-a dezvoltat și de evenimentele implicite care succed datorită ei în lupta pentru stăpânirea teritoriului. Spațiul se transformă constant fiind guvernat succesiv de una dintre marile puteri ale perioadei, unele dintre ele recucerind-o de nenumărate ori până la momentul revenirii sale ca parte integrantă din teritoriului României.

Până în jurul anului 1700, cetatea a fost demolată și reconstruită de cel puțin trei ori, planurile și documentele istorice vorbind pe rând despre o cetate de lemn și pământ urmată apoi de două cetăți din piatră.

Pe teritoriul actualului oraș, existau la bază două unități distincte separate de râul Someș, Satu Mare și Mintiu. Acestea două au continuat să funcționeze ca entități distincte până în 1712 –când Sătmarul și Mintiu se unesc și primesc statutul de oraș liber regal (beneficiind astfel de privilegii economice și comerciale).

Rezultă așadar un teritoriu care și-a schimbat statutul constant pentru o lungă perioadă de timp, trecând prin diverse tipuri de organizare: castrum (cetate) – villa (sat) – civitas (oras) – oppidum (targ) – civitas libra regia (oras liber regal)



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Urbanizarea propriu zisă a orașului pe care îl vedem azi începe o dată cu secolul XVIII când se pornesc pentru prima oară acțiuni de regularizare a râului care va fi redresat în trei etape succesive și chiar dacă mărturia cetăților a fost complet pierdută amprenta cursului de râu care înconjura ansamblul de apărare rămâne vizibilă prin transformarea sa azi în strada care înconjoară centrul orașului și o parte din restul țesutului istoric din partea de vest.

### **2. Evenimente istorice în teritoriul administrativ**

Evoluția cetății care stă la baza formării orașului, pomenită pentru prima oară în secolele IX-X ca făcând parte din formațiunea condusă de Menumorut, este una puternic legată de poziția geografică în care s-a dezvoltat și de evenimentele implicate care surced datorită ei în lupta pentru stăpânirea teritoriului. Spațiul se transformă constant fiind guvernat succesiv de una dintre marile puteri ale perioadei, unele dintre ele recucerind-o de nenumărate ori până la momentul revenirii sale ca parte integrantă din teritoriului României.

#### ***Legendă evenimente istorice***

*Evenimente care influențează direct formarea centrului vechi din prezent*

*Evenimente care au modificat/oprit procesul de dezvoltare al orașului*

**Sec. IX- X** - castrum Zotmar – cetate de apărare

**Sec. XII** – menționarea scrisă a fortificației din Satu Mare, Castrum Zothmar

**1181** – Centru politic al Comitatului Transilvănean

**1242** – Marea invazie mongolă - cetatea e distrusă de tătari

**1332** – țărani primesc dreptul de a se stabili pe teritoriul orașului Satu Mare

**1411** – Sigismund de Luxemburg ii acordă despotului sârb orașele Mintiu, Satu Mare și satele aparținătoare Tătăraști și Sostelek ca feudă în schimbul cetății Belgradului

**1460** – în timpul regelui Mathia orașele aparțin domeniului regal

**1487** – proprietarul orașelor Satu Mare și Mintiu devine Ștefan de Szapolya

**1526** – regele Ioan de Sigismund donează orașele Satu mare și Mintiu familiei Bathory

**1536** – cele două orașe sunt incendiate

**1543** – frații Bathory construiesc o cetate din piatră la Satu Mare

**1562** – cetatea este asediată de armatele otomane și apoi de habsburgi. Armatele transilvănene o părăsesc incendiind-o.

**1563** – familia Bathory recucerește cetatea de la Satu Mare

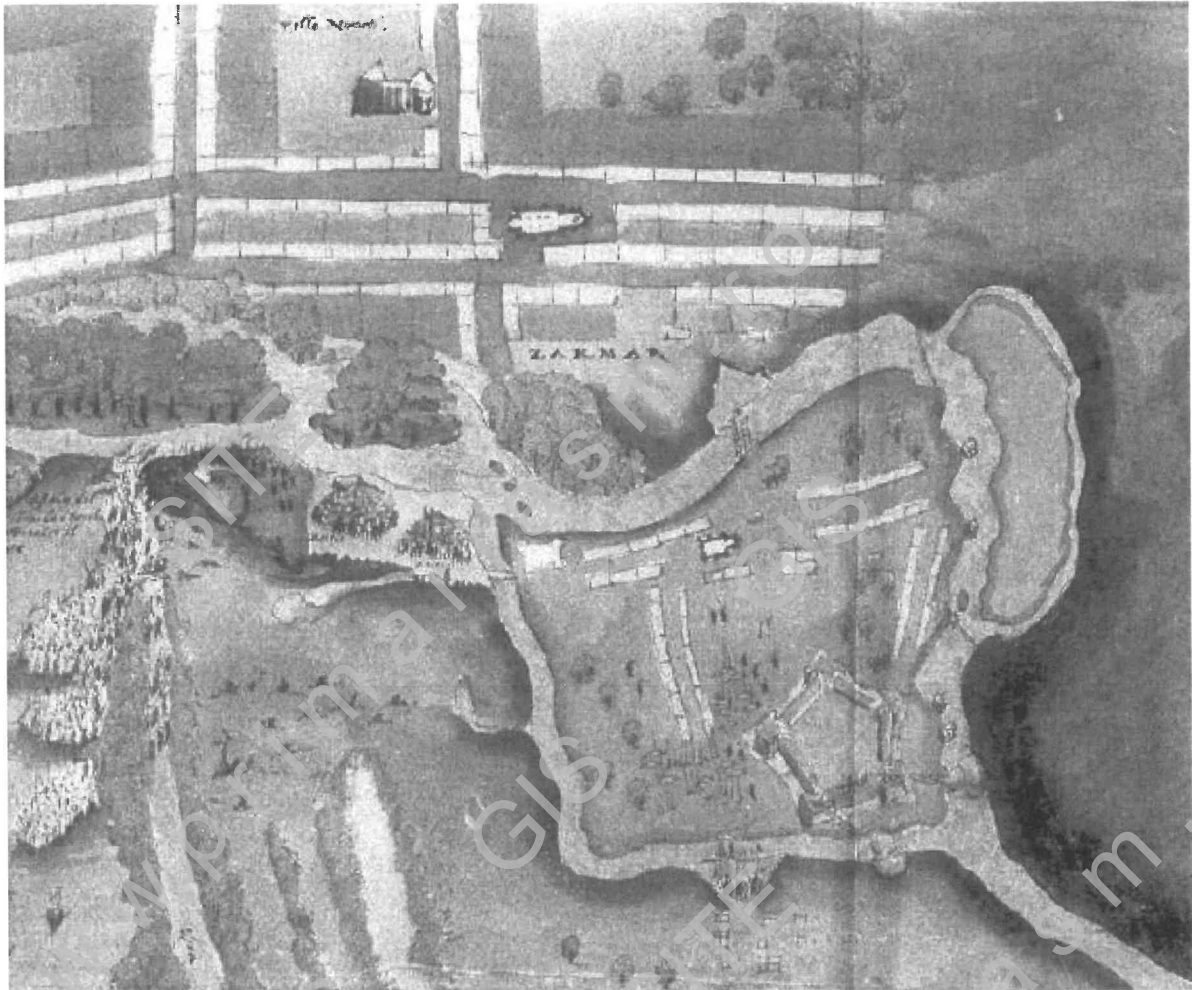




## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)



*Fig. 2. Stampă medievală, imagine a orașului în jurul anului 1565 realizată de Natale Angielini, Biblioteca Națională a Austriei, Viena, NB 9-486 C, Codez Vindobonensis*

**1585** – diplomatul francez J Bonjars traversează orașul – ”în cetatea bine întărită cu 5 bastioane sînt 35 de tunuri. Cetatea se află pe o insulă formată de râul Someș.” (Doru Radosav, Orașul Satu Mare, Editura Sport-Turism, bucurești 1984, pag. 17)

**1611** - cetatea de la Satu Mare devine centrul militar al acțiunilor austriece

**1660-1661** – turcii asediază cetatea și incendiază orașul



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satutare@arhidinamic.ro](mailto:satutare@arhidinamic.ro)

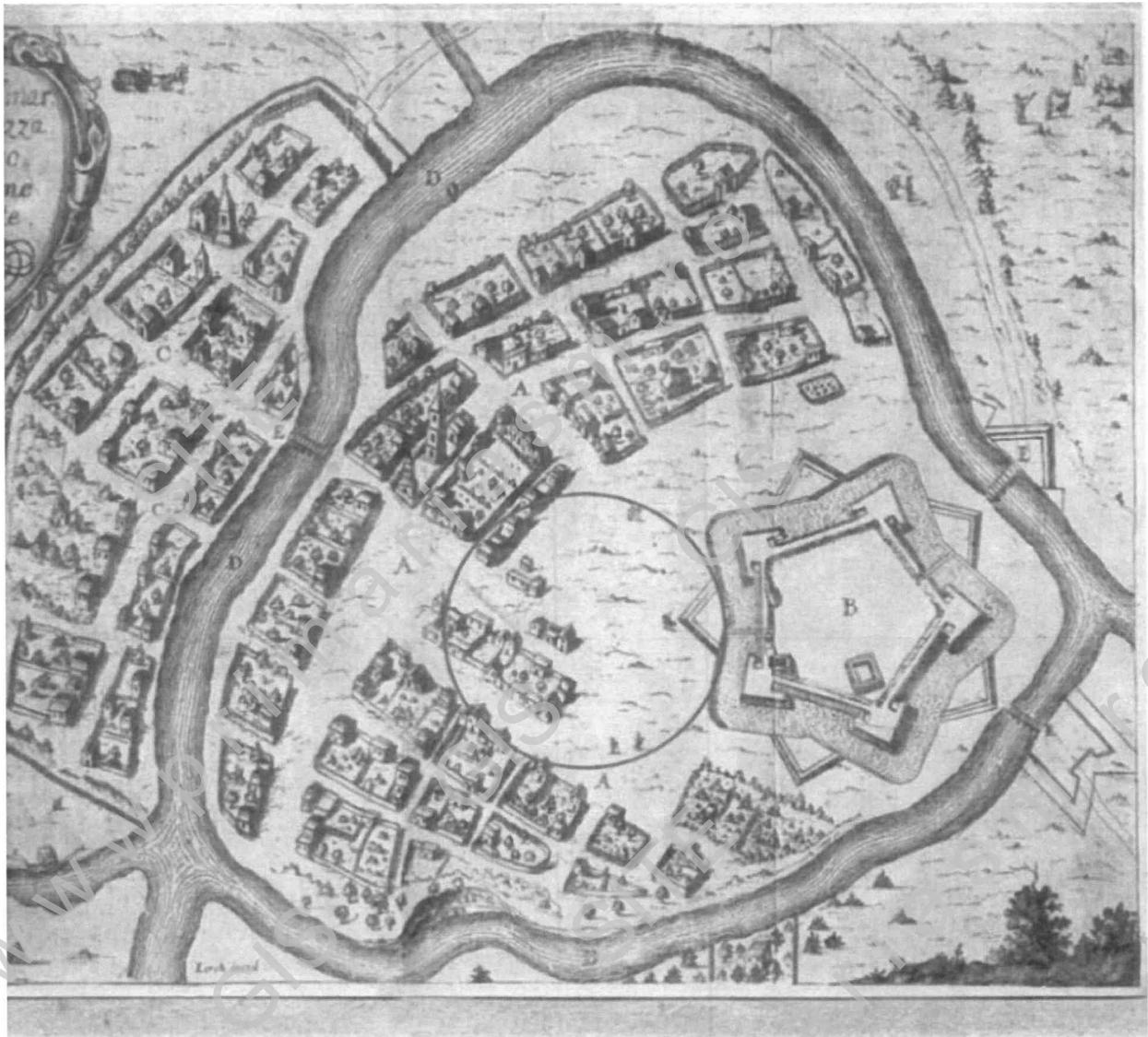


Fig.3. Harta orașelor Satu Mare și Mintiu, 1665. Locul aproximativ al Pieței Libertății marcat cu roșu Muzeul Județean Satu Mare, imagine extrasă din Studiu Istoric aprobat pentru PUG 2009

**1703-1711** – Răscoala lui Rakoczi : în urma atacului nereușit al lui Francisc Rakoczi al II-lea, armata sa incendiază Mintiu, iar trupele germane cetatea Satu Mare

**1704** – cetatea se predă austrieilor. În actul de predare se menționează cele 5 bastioane: (1) bastionul de alarmă (2)bastionul pisicii (3)bastionul nou (4)bastionul umplut (5)bastionul Hoswanth



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

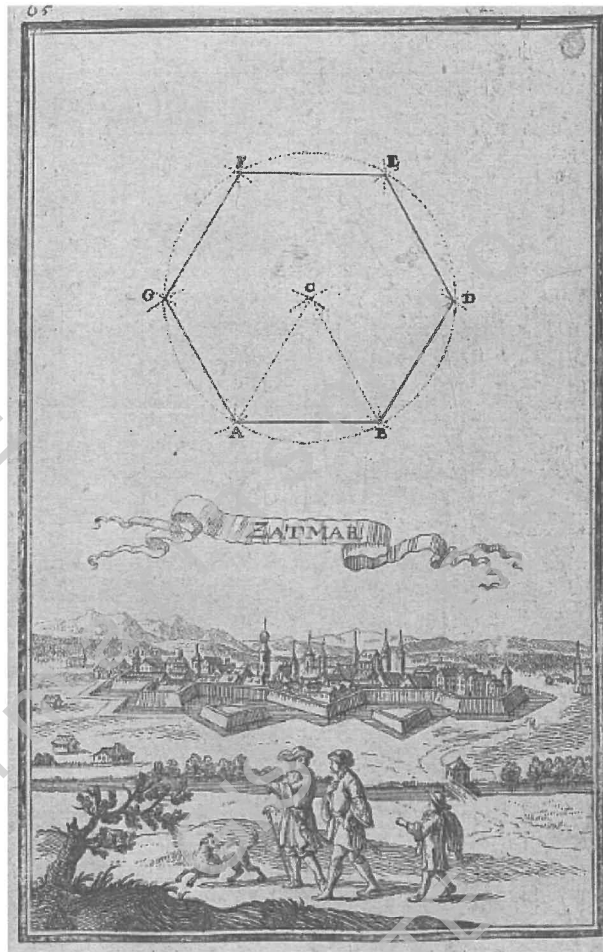


Fig.4. Stampă medievală,

Muzeul Județean Satu Mare, imagine extrasă din Studiu Istoric aprobat pentru PUG 2009

După acest an cetatea este demolată în **1705** de Francisc Rakoczi. Încep acțiuni de regularizare a albiei Someșului

**1711** – Pacea de la Sătmar – Al. Karoly încheie pacea cu habsburgii

**1712** – Sătmarul și Mintiul se unesc și primesc statutul de oraș liber regal (beneficiind astfel de privilegii economice și comerciale). Diploma de unificare este emisă la data de 2 ianuarie 1712 de Carol al VI-lea. Unirea celor două orașe are loc treptat între anii **1712-1715**.

Sătmarul a devenit un însemnat centru al breslelor meșteșugărești.

**1760** – brațul Someșului care despărțea cele două orașe originare este închis cu dig, iar albia este secată

**1780** – șanțul cetății este parcelat și vândut locuitorilor orașului



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

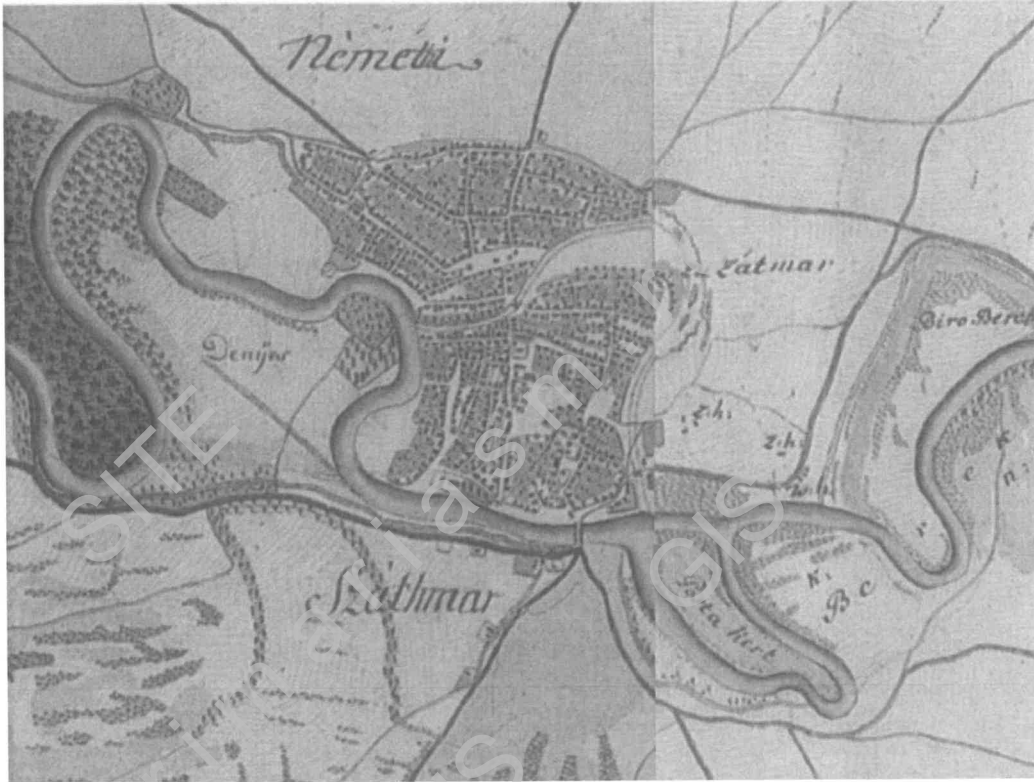


Fig.5. Harta primei ridicări militare 1783-1785, imagine preluată din fondul diplomelor medievale ale arhivei de stat din Ungaria

1786 – începutul construirii bisericii romano-catolice la Satu Mare

1809 – începe construcția palatului episcopal

1816 – orașul este inundat

1823 – se înființează comisia de sistematizare a orașului care controlează și dirijează activitatea de edilitare a orașului

1833 – construirea spitalului ordinului Misericordian (azi, secția de psihiatrie a Spitalului Municipal)

1836 – biserica romano-catolică primește teren pentru construirea unui claustru (**actuala Zarda**); construcția a fost încheiată în 1839

1842 – începutul construcției casei Vecse, azi Muzeul de artă/Secția de artă a Muzeului Județean

1844 – se demolează barăcile și tarabele din piața centrală a orașului

1866 – construirea sediului Băncii Sătmărene, azi Biblioteca Județeană

1870 – s-a construit prima gară în Satu Mare

1887 – Someșul inundă orașul

1889 – începutul construirii clădirii fostei primării; începutul construirii teatrului actual;

construirea sinagogii

1892 – străzile orașului sunt iluminate

1896 – construirea Palatului Tribunalului

1899 – edificiul gării a fost înlocuit cu clădirea care există în continuare și azi



## ARHabitat 2015 srl

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

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

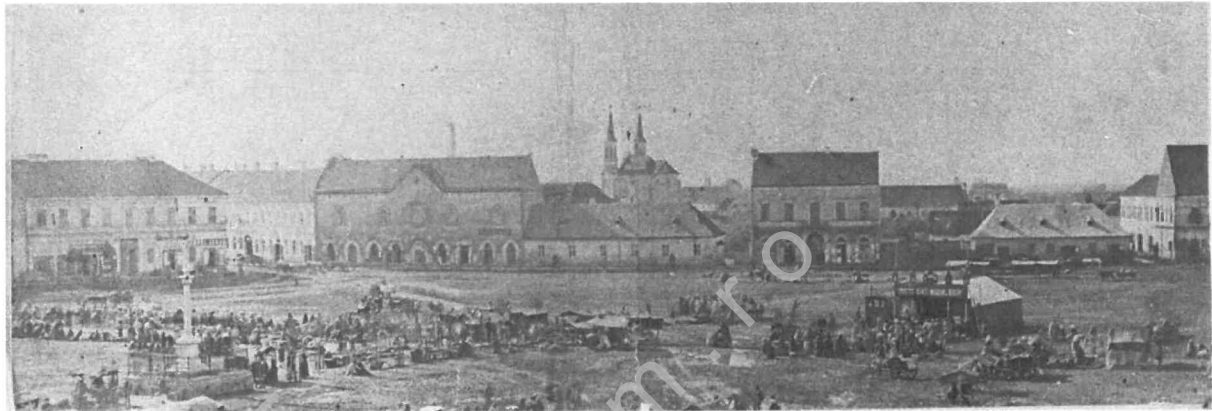


Fig.6. Imaginea Pieței Centrale în jurul anilor 1890-1900, imagine preluată din fondul diplomelor medievale ale arhivei de stat din Ungaria

1901 – începutul construirii Hotelului Dacia

1903 – construirea Turnului Pompierilor

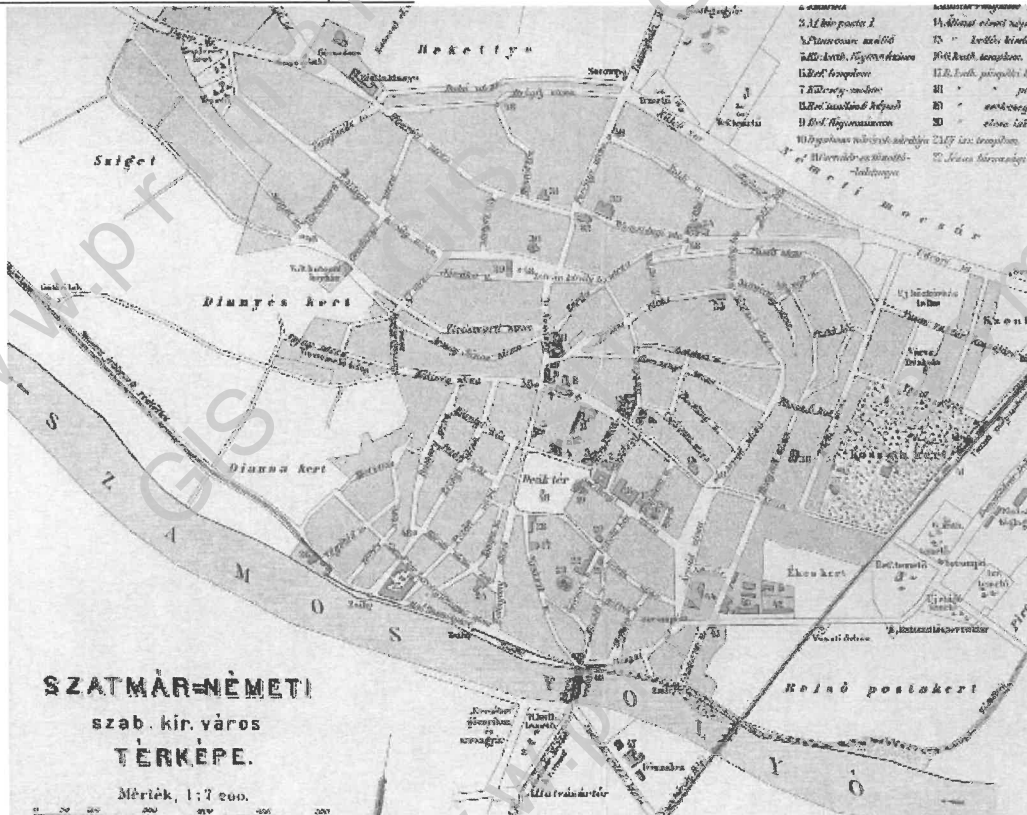


Fig.7. Harta orașului în jurul anului 1900, imagine preluată din fondul diplomelor medievale ale arhivei de stat din Ungaria

1911 - începutul construirii Casei Albe

1918 – se înființează Consiliul Național Român al orașului



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

**1921** – reprezentantul orașului votează transformarea partidului socialist în partid comunist

**1922** – se înființează organizația locală a PCR

**1926** – legea reformei administrative, Satu Mare devine reședință de județ

**1936** – construirea clădirii prefecturii (azi Muzeul Județean)

**1936** – dezvelirea statuii lui Vasile Lucaciu în parcul din piața Libertății

(statuia Vasile Lucaciu apare în prezent pe lista monumentelor istorice protejate, SM-III-m-A-05381)



**1940** – Satu Mare este cedat Ungariei

**1940** – statuia lui Vasile Lucaciu a fost mutată la Lugoj

**1942** – statuia lui Vasile Lucaciu este relocată la Alba Iulia

**1944** – peste 17 000 de evrei din Satu Mare sunt deportați

- orașul este bombardat și un procent mare din clădirile importante sunt afectate, podurile sunt distruse și multiple uzine

**1945** – Satu Mare devine din nou parte a României - PCR ia măsuri de refacere

-Are loc procesul de naționalizare a întreprinderilor

**1958** – statuia lui Vasile Lucaciu este mutată la București

**1968** – legea reformei administrative; se formează județul actual Satu Mare

**1968** – Statuia lui Vasile Lucaciu revine la Satu Mare și este amplasată în parcul de pe strada cu numele eroului, amplasamentul de astăzi al statuii Lupa Capitolina – Lupoanca romană

**1970** – inundații catastrofale– 2000 de locuințe distruse, 56 decedați. Mare parte a orașului este distrus





## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

-apar cartiere pentru sinistrați: Soarelui și Carpați

**1978** – reamenajarea fântânii arteziene din parcul central și introducerea ca element central al ei a sculpturii lui Domokos Lehel

**1972-1984** – construcția Palatului administrativ – realism socialist – arh. Nicolae Porumbescu

**1992** – statuia lui Vasile Lucaciu este amplasată pe locul ei original din mijlocul Pieței Libertății.

### **3. Prezențe arheologice în teritoriul administrativ**

Conform Repertoriului arheologic național, pe teritoriul orașului, pe zona centrală sau în imediata apropiere a acesteia există următoarele situri arheologice:

- Ansamblu anonim, sec XVIII-XIX - str. Barițiu (Piața de vechituri) , cod RAN 136492.02.02, 136492.02.02, 136492.02.01)
- Palatul Episcopiei romano-catolice/ ansamblul Palatul Episcopiei romano-catolice, 1805-1851 cu adăugiri 1859, 1892 - str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, cod RAN 136492.03.01, cod LMI SM-II\_m-A-05244
- Biserica „cu lanțuri” de la Satu Mare, ansamblu anonim, sec XVIII-XIX, Piața păcii, cod RAN 136492.03.01)
- Biserica Calvaria/ansamblu anonim, sec XVI-XVII, str. Mihai Eminescu nr. 3, cod RAN 136492.07.01
- Situl arheologic de la Satu Mare – teatrul de vară/ansamblu anonim, str. Gh. Lazăr, cod RAN 136492.06.01, 136492.06.02
- Cetatea medievală de la Satu Mare, fragment, sec XXI-XIX, intersecție străzi Aurel Popp cu H. Coandă, lângă podul Decebal

Niciunul dintre siturile arheologice nu se află pe amplasamentul studiat. Pe acesta nu au fost realizate săpături și ca atare nici descoperiri. Orice intervenție asupra pieței istorice a orașului Satu Mare se va realiza așadar cu supraveghere arheologică.



#### 4. Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional al localității

În evul mediu pe teritoriul actualului oraș Satu Mare funcționau două așezări umane: Satu Mare și Mintiu, despărțite de cursul râului Someș. Istoria orașului Satu Mare este strâns legată de existența și funcționarea cetății care stă la baza formării orașului, pomenită pentru prima oară în secolele IX-X ca făcând parte din formațiunea condusă de Menumorut. Evoluția ei și a organismului urban este una puternic legată de poziția geografică în care s-a dezvoltat și de evenimentele implicite care se petrec datorită ei în lupta pentru stăpânirea teritoriului. Spațiul se transformă constant fiind guvernat succesiv de una dintre marile puteri ale perioadei, unele dintre ele recucerind-o de nenumărate ori până la momentul revenirii sale ca parte integrantă din teritoriului României.

Mintiul apare în documente la începutul secolului al XIII-lea, ca o așezare de coloniști germani, aduși probabil în aceste zone de regina de aceeași etnie, Gisela, soția regelui Ștefan I al Ungariei. Dacă perioada de colonizare este corectă, atunci Mintiu există cu mult înainte de prima atestare documentară, încă de la începutul secolului al XI-lea. Istoria celor două orașe despărțite de Someș este similară în multe privințe. Totuși, Mintiu nu a avut niciodată importanță strategică și militară a Sătmăruului, în lipsa unei fortificații proprii.

Mintiul apare în documente la începutul secolului al XIII-lea, ca o așezare de coloniști germani, aduși probabil în aceste zone de regina de aceeași etnie, Gisela, soția regelui Ștefan I al Ungariei. Dacă perioada de colonizare este corectă, atunci Mintiu exista cu mult înainte de prima atestare documentară, încă la începutul secolului al XI-lea. Istoria celor două orașe despărțite de Someș este similară în multe privințe. Totuși, Mintiu nu a avut niciodată importanța strategică și militară a Sătmăruului, în lipsa unei fortificații proprii.

Din punct de vedere al statutului ecleziastic, cele două orașe sunt diferite. Satu Mare joacă rolul unui centru de arhidiaconat, mărginit la nord de Vasarosnemeny (Ungaria) și la sud de Andrid. Mintiu, în schimb, aparține arhidiaconatului de Ugocea, cu centrul la Trosnyk (Ucraina). Inițial, ambele arhidiaconate se află sub jurisdicția episcopiei Transilvaniei. În secolul al XIII-lea însă dijmele arhidiaconatului de Ugocea sunt donate episcopiei de Agria, pentru ca în 1288 să revină în administrația episcopiei de Alba Iulia, unde vor rămâne pe parcursul evului mediu.

În anul 1411, are loc o schimbare importantă în statutul celor două orașe, acestea fiind donate de regele Sigismund de Luxemburg despotului sârb Gheorghe Brankovics. Cu alte cuvinte, orașele se vor afla, până în anul 1452, când moșiile despotului sunt confiscate de rege, într-o poziție inferioară față de cea a secolelor XIII-XIV. În cea de a doua jumătate a secolului al XV-lea, orașele fac parte din domeniul regal (menționare documentară în anul 1460). În aceeași perioadă, este amintită construirea unui palat regal la Satu Mare, fapt care ne îndeamnă să credem că, cel puțin parțial, orașele și-au recăpătat importanța strategică.

După bătălia de la Mohacs (1526) și destrămarea Ungariei medievale, zona Satu Mare devine o regiune de frontieră, oscilând mereu între Ungaria regală și Principatul Transilvaniei. Din acest motiv, orașele Satu Mare și Mintiu au un statut neclar, marcat de dese schimbări de proprietate, între diverse familii nobiliare, princiere sau regale. Nu se mai cunoaște cu precizie nivelul la care funcționau privilegiile dobândite în trecut de cele două orașe, în primul rând din lipsa surselor scrise, dar probabil statutul lor este mult inferior celui din perioada medievală. Din cauza apropiării





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

cetății Satu Mare, a cărei construcție a început în anul 1565, orașele au avut mult de suferit. Asaltarea cetății de către diverse corpuri de armată se solda de cele mai multe ori și cu devastarea așezărilor din apropiere.

Din punct de vedere ecleziastic, structura zonei se schimbă radical în secolul al XVI-lea. Protestantismul este acceptat de marea majoritate a populației din cele două orașe. În paralel cu modificările spiritualității locuitorilor, se schimbă statutul administrației ecleziastice. După formarea Principatului Transilvaniei, episcopia romano-catolică de Alba Iulia își pierde jurisdicția în zona Sătmarului, fiind înlocuită treptat de episcopia de Eger.

După o oscilație de mai bine de un secol, în anul 1660 zona Satu Mare, cu cele două orașe și cetatea revin definitiv în proprietatea Habsburgilor. Importanța strategică a cetății este întrevăzută de împărații Habsburgi, Satu Mare devenind prima cetate din zonă dotată cu o garnizoană germană. De asemenea, trupele germane cantonate aici constituie unul dintre cele mai importante efective armate din cetățile Habsburgice ale regiunii. Numeroasa garnizoană care staționa la Satu Mare a pus, de-a lungul timpului, numeroase probleme populației civile din cele două orașe, care se confruntau deseori cu abuzuri și jafuri ale ostașilor.

În timpul răscoalei lui Rakoczi, care a avut centrul de greutate în zona nord-estică a Ungariei, și orașele, și cetatea sunt afectate. Punctul culminant este distrugerea cetății în primul deceniu al secolului al XVIII-lea și incendierea totală a celor două orașe. Odată cu dispariția cetății, dispăre și rolul militar și strategic al zonei, iar accentul este pus din nou pe dezvoltarea celor două orașe, Satu Mare și Mintiu.

În perioada medievală, după secolul al XIII-lea, nu există un centru stabil al comitatului Satu Mare. Stăpânirea austriacă a impus însă, în secolul al XVIII-lea, construirea de sedii de instituții pentru fiecare comitat în parte, determinând astfel nominalizarea centrelor de comitat. În acea perioadă, potenții locali erau conștii din familia Karolyi. Din acest motiv, aceștia au un cuvânt greu de spus în determinarea centrului comitatului Satu Mare, care devine Careiul, localitatea lor de reședință. Ulterior, în cea de a doua jumătate a secolului al XIX-lea, ia naștere o mișcare puternică care susține mutarea centrului de comitat la Satu Mare, care însă nu are succes.

Statutul ecleziastic al orașului crește semnificativ odată cu formarea, în anul 1804, a Episcopiei Romano-Catolice de Satu Mare, cu jurisdicție asupra comitatelor: Satu Mare, Ugocea, Ung, Bereg, Maramureș.

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare accentuată în cea de a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Pe lângă extinderea suprafeței construite, au loc lucrări majore de infrastructură și se realizează numeroase construcții importante din punct de vedere al valorii arhitecturale, majoritatea situate în zona cunoscută azi sub numele de „Centrul vechi”.

Se dezvoltă în același timp căile de comunicație: în 1871 se construiește calea ferată Satu Mare – Carei, în 1872 s-a stabilit legătura feroviară cu Sighetu Marmăției, iar în 1884 cu Baia Mare.

Sfârșitul primului război mondial aduce și în zona Satu Mare schimbări administrativ-politice importante. În aprilie 1919, armata română intră în Satu Mare. În urma tratatului de la Trianon (1920), partea estică a comitatului Satu Mare devine parte a României. După reforma administrativă din anul 1926, Satu Mare devine centru de județ, configurație ce se va păstra în toată perioada interbelică.

Între 1940-1944, în timpul administrației maghiare, se formează din nou comitatul Satu Mare, de această dată cu centrul la Satu Mare. În timpul celui de al doilea război mondial, orașul este



afectat semnificativ de bombardamentele din anul 1944, când majoritatea clădirilor semnificative și multe case de locuit sunt distruse total sau parțial.

În anul 1944, armata română intră în Satu Mare. În anul 1950, la începutul perioadei comuniste, are loc o nouă reformă administrativă, care transformă Satu Mare într-un raion al regiunii Baia Mare. Deja în 1968, se revine la fosta organizare pe județe, iar Satu Mare devine din nou reședința județului cu același nume.

În anii 50 începe construirea de noi cartiere de locuințe, în special în zona de dincolo de Someș, marcând astfel extinderea orașului și în acest sens. Perioada construcțiilor masive se încheie în deceniul al VIII-lea al secolului XX. Pe tot parcursul perioadei comuniste, accentul este pus pe industrializare, transpusă în practic prin înființarea de noi fabrici cu un număr mare de angajați (Fabrica de Mobilă IPL), sau extinderea celor existente (UNIO, Mondiala).

## **5. Evoluția structurii etnice și apartenenței religioase a populației**

Din punct de vedere etnic, compoziția orașelor Satu Mare și Mintiu diferă încă de la apariția lor în sursele documentare. Astfel, avem date sigure despre Mintiu, care apare în documente la începutul secolului al XIII-lea, ca o așezare de coloniști germani, aduși probabil în aceste zone de regina de aceeași etnie, Gisela, soția regelui Ștefan I al Ungariei.

Despre structura etnică și religioasă a celor două orașe nu avem statistici semnificative pe parcursul evului mediu. Probabil prima schimbare cunoscută în sens social este dreptul acordat de rege iobagilor, în anul 1332, de a se așeza liber în cele două orașe. Același drept este conferit din nou de regele Vladislav al II-lea, în anul 1491, iobagilor, probabil în scopul repopulării lor după incendiile care avuseseră loc în ultima perioadă.

Din punct de vedere confesional, secolul al XVI-lea aduce schimbări majore ale structurii populației. Marea majoritate a locuitorilor celor două orașe îmbrățișează Reforma religioasă, iar catolicii devin o minoritate, lipsită chiar de parohie proprie. O altă modificare, privind de această dată în special Mintiu, o reprezintă Unirea ortodocșilor cu Biserica Romei, în secolul al XVIII-lea, și crearea noului cult greco-catolic, subordonat din punct de vedere administrativ Episcopiei de Munkacevo.

## **6. Evoluția ocupațiilor populației, ocupații tradiționale persistente**

Prima statistică cunoscută privind populația orașului Satu Mare datează din anul 1711, și redă următoarele date: 101 proprietari de casă, 42 jeleri, 150 mici meseriași, 39 văduve, 169 case nelocuite. În 1720, deși se manifestă o ușoară creștere a numărului proprietarilor de pământ, populația este totuși relativ săracă: 249 burghezi, 62 proprietari care locuiau în colibe, 11 jeleri, 28 de familii fără avere. Trebuie să ținem cont de momentul realizării celor două conscripții, la câțiva ani după răscoala lui Rakoczi și distrugerea cetății, care au afectat puternic aceste locuri, iar orașele nu reușiseră încă să-și revină complet.

În perioada următoare, în orașe este vizibilă o creștere constantă a numărului de locuitori, singurele momente de involuție fiind reprezentate de epidemiile care afectează uneori zona. Una dintre cele mai devastatoare epidemii de ciumă, în urma căreia există date scrise, a început să se manifeste în anul 1742. 1798 de oameni își pierd viața, dintre care 261 proprietari, 232 soții, 573 băieți, 526 fete, 82 slugi și 124 jeleri. După mai bine de două decenii de la această epidemie (1768), numărul locuitorilor orașului ajunge la 5068.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

În secolul al XVIII-lea se modifică din nou structura confesională a orașului, prin apariția greco-catolicilor, al căror număr în acea perioadă nu poate fi determinat cu precizie, și prin recatolicizarea unei părți a credincioșilor protestanți, astfel încât numărul romano-catolicilor ajunge în anul 1774 la 800 în zona Satu Mare (parohia Satu Mare și cele 30 de filii).

În recensământul realizat în 1815, structura populației pe ocupații este următoarea: din totalul de 9928 persoane, 55 sunt funcționari, 660 burghezi și meseriași, 68 slugi, 193 mici proprietari viticoli, 1778 jeleri. Din punct de vedere confesional, 3494 sunt reformați, 1240 greco- și romano-catolici, 23 luterani, 21 ortodocși. O altă statistică din aceeași perioadă apreciază însă numărul total al locuitorilor orașului la 12000 de persoane.

În secolul al XIX-lea, în special în cea de a doua jumătate, o comunitate numeroasă de evrei se adaugă locuitorilor orașului. Numărul acestora, ca și de altfel structura pe naționalități și conform limbii materne este redată în recensămintele realizate începând cu cea de a doua jumătate a secolului al XIX-lea (vezi anexa nr. 2).

Conform recensămintelor, creșterea demografică în Satu Mare este constantă pe perioada prezentată, cele mai importante salturi ale numărului de locuitori înregistrându-se în prima jumătate a secolului XX (anii 1900-1930) și în perioada comunistă (anii 1956-1977). Dacă pentru primul salt creșterea accentuată a numărului de locuitori este oarecum naturală, pe fundamentul dezvoltării economice și urbane, în cel de al doilea caz este vorba despre o urbanizare forțată, popularea orașului cu elemente strămutate din satele județului, în vederea dezvoltării industriale.

În prima jumătate a secolului XX, cele mai importante naționalități locuitoare în oraș erau, conform recensămintelor prezentate, maghiarii, evreii și românii. Coloratura etnică cea mai accentuată se manifestă în perioada interbelică, în anii 1930 cele trei naționalități mai numeroase ajungând să numere fiecare circa o treime din locuitori. În cea de a doua parte a secolului XX, structura etnică se modifică drastic, în special prin dispariția aproape totală a evreilor și prin modificarea balanței etnice în favoarea românilor, cel mai vizibil în anii 1970.

### **7. Evoluția teritoriului administrativ și intravilan**

În evul mediu pe teritoriul actualului oraș Satu Mare funcționau două așezări umane: Satu Mare și Mintiu, despărțite de cursul râului Someș. Istoria orașului Satu Mare este strâns legată de existența și funcționarea cetății care stă la baza formării orașului, pomenită pentru prima oară în secolele IX-X ca făcând parte din formațiunea condusă de Menumorut. Evoluția ei și a organismului urban este una puternic legată de poziția geografică în care s-a dezvoltat și de evenimentele implicite care se petrec datorită ei în lupta pentru stăpânirea teritoriului. Spațiul se transformă constant fiind guvernat succesiv de una dintre marile puteri ale perioadei, unele dintre ele recucerind-o de nenumărate ori până la momentul revenirii sale ca parte integrantă din teritoriului României.

Datorită asediilor succesive și ocupațiilor militare, clădirile orașelor au fost devastate în mod repetat. Astfel, țesutul medieval al Sătmăruului și Mintiului a fost distrus în întregime în intervalul secolelor XVI-XVIII (1560-1711). Perioada instabilă de războaie a determinat și calitatea și aspectul construcțiilor. Istoriografia leagă de istoria orașului trei fortificații. Cronologic, prima despre care avem informații din surse scrise servea drept reședință a comitatului Satu Mare însă amplasarea ei exactă nu se cunoaște și nu există nici un izvor arheologic relevant în localizarea



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

acesteia. Cea de-a doua fortificație care datează din secolul XV a fost castellum-ul regal construit de Matia Corvin, reprezentat în desenul lui Natale Angelini (fig. 1).

Dacă luăm în considerare fortificațiile realizate în grabă după bătălia de la Mohacs, cea de-a treia cetate a Sătmarului era situată în extrema estică a șirului de fortificații care formau sistemul de apărare al regatului Ungariei împotriva turcilor. Statutul acestei cetăți era unul special, deoarece nu era doar o fortificație de graniță împotriva turcilor ci și o cetate limitrofă între Regatul Ungariei și principatul Transilvaniei. Lucrările de construcție au debutat la mijlocul secolului al XVI-lea, având drept rezultat ridicarea unei cetăți cu cinci bastioane, cu planimetrie în stil italian. Pe parcursul existenței sale a avut mai ales funcția de cetate regală. Importanța ei strategică a fost sporită de avansul teritorial al turcilor și ruperea Ungariei în trei părți. Din acest motiv, o dată cu dispariția pericolului otoman, scade și importanța cetății care este demolată.

Locul cetății nu mai este astăzi vizibil, astfel poziționarea ei exactă rămâne o problemă deschisă a istoriei locale. În momentul de față cercetarea se limitează la confirmarea izvoarelor scrise și iconografice care deși există în număr mare nu sunt disponibile decât într-un procent foarte mic în colecțiile locale. Documentațiile relevante se află la arhivele din Viena, Budapesta, Cluj Napoca și Nyiregyhaza, iar imaginile originale în colecțiile din Viena, Dresda, Karlsruhe și Stockholm.

Unul dintre cei mai importanți factori determinanți ai dezvoltării ulterioare a celor două orașe care compun teritoriul de azi este unirea lor și dobândirea în același timp a titlului de „oraș liber regal”. Noul statut oferea orașului un grad înalt de autonomie și totodată dreptul de a se dezvolta în sensul dorit.

În cursul secolului al XVIII-lea teritoriul urban s-a extins. De asemenea datorită canalului deschis în secolul al XVI-lea, brațul vechi al Someșului ce despărțea Satu Mare de Mintiu a format un cot desecat treptat, iar locul acestuia a fost ocupat de construcții și grădini. Umplerea șanțului cetății și a fostului braț a fost însă un proces lung, denivelările fiind observabile și astăzi.

În paralel cu extinderea orașului, spre finele secolului al XVIII-lea centrul vieții urbane se mută în piața dinspre Someș, actuala Piața Libertății.

Perioada secolului al XVIII-lea și prima jumătate a secolului al XIX-lea este marcată de un proces lent de urbanizare. Pe lângă edificiile ecleziastice realizate, au fost construite multe case de locuit și prăvălii. Numărul construcțiilor din piatră rămânea însă redus, trei sferturi din construcții fiind din lemn, chiripici sau văioagă. Cu toate acestea, este perioada în care se realizează pietruirea străzilor principale.

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare urbană accentuată în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Pe lângă extinderea suprafeței construite, au loc lucrări majore de infrastructură și se realizează numeroase construcții importante din punct de vedere al valorii arhitecturale, majoritatea care încă există, situate în jurul zonei centrale a centrului vechi, în jurul Pieței Libertății de azi.

Conectarea orașului Satu mare la rețeaua de căi ferate a marcat debutul unei perioade de dezvoltare intensă. Acest proces a fost stimulat și de industrializarea pronunțată și de creșterea demografică accentuată. Sfârșitul primului război mondial aduce în zonă schimbări administrative politice. În urma tratatului de la Trianon (1920) partea estică a comitatului devine parte a României, iar după reforma administrativă din 1926 Satu mare devine centru de județ.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

În timpul celui de-al doilea război mondial, orașul este afectat semnificativ de bombardamentele din 1944, iar majoritatea clădirilor și caselor de locuit sunt distruse fie total fie parțial.

Construcțiile realizate în prima parte a secolului XX definesc aspectul zonei istorice inclusiv direcțiile în care s-a dezvoltat până azi, atunci fiind create cele mai importante și reprezentative imobile ale zonei istorice. Între realizările urbanistice ale acestei perioade, pot fi menționate și amenajarea grădinii Romei și eliberarea zonei centrale de barăci și implicit târguri ambulante care se desfășurau acolo.

Cu toate că efectele procesului de dezvoltare se făcuseră simțite, dimensiunile orașului erau foarte mici în raport cu dimensiunea județului. În perioada interbelică dezvoltarea urbană implică în primul rând dezvoltarea teritorială pe partea stângă a Someșului.

Un moment semnificativ pentru istoria așezării urbane îl constituie inundațiile din 1970 când o mare parte a orașului a fost acoperit de ape. Viiturile au provocat pe lângă numeroase decese și prabușirea a peste un număr foarte mare de locuințe. Ca o consecință a acestui eveniment au apărut în regim de urgență cartiere de locuințe. Acest val de completare a fondului de locuit a continuat o perioadă constituind o urbanizare accelerată a orașului.

În deceniul 1970-80 s-a propus modernizarea și sistematizarea părții istorice a orașului prin demolarea unor clădiri și desființarea tramei stradale tradiționale făcând astfel loc „centrului nou”. Apare astfel și ansamblul administrativ realizat de Nicolae Porumbescu în Piața 25 octombrie.

### **8. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice**

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare urbană accentuată în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Pe lângă extinderea suprafeței construite, au loc lucrări majore de infrastructură și se realizează numeroase construcții importante din punct de vedere al valorii arhitecturale, majoritatea care încă există, situate în jurul zonei centrale a centrului vechi, în jurul Pieței Libertății de azi.

Se dezvoltă în același timp căile de comunicații. În 1871 se construiește calea ferată Satu Mare – Carei; în 1872 se stabilește legătura feroviară cu Sighetu Marmăției iar în 1884 cu Baia Mare.

În 1881 este introdus sistemul electric de iluminat public, un indicator al modernizării semnificative.

Conectarea orașului Satu mare la rețeaua de căi ferate a marcat debutul unei perioade de dezvoltare intensă. Acest proces a fost stimulat și de industrializarea pronunțată și de creșterea demografică accentuată.

Sfârșitul primului război mondial aduce în zonă schimbări administrativ politice. În urma tratatului de la Trianon (1920) partea estică a comitatului devine parte a României, iar după reforma administrativă din 1926 Satu mare devine centru de județ.

În perioada interbelică a fost planificată o rută stradală care să asigure legătura directă dintre centrul vechi și Gară. Pentru realizarea planurilor noii căi de acces s-a format o comisie, iar în urma unui proces îndelungat au fost expropriate 10 imobile, iar în anul 1938 a fost deschis oficial Bulevardul Valer Pop, astăzi I.C. Brătianu.

De anul 1936 se leagă realizarea primului Regulament de construcții și aliniere al Municipiului Satu mare, cu alte cuvinte primul plan urbanistic. Pe baza planului, orașul a fost împărțit în trei



zone administrative: zona urbană, zona rurală și zona Viile Satu Mare. Existența zonei rurale indică faptul că Sătmarul nu s-a extins mult în primele două decenii ale perioadei interbelice existând încă o zonă verde în jurul orașului.

Centrul orașului a fost declarat sector comercial în timp ce restul orașului constituia zonă rezidențială. La marginea acestor sectoare se constituia zona mixtă în care se întrepătrundeau construcții cu rol de locuire dar și clădiri cu scop industrial. Tot în acest plan s-au reglementat și tipurile de construcții admise și ideea centrală a planului de creștere a regimului de înălțime al construcțiilor spre centrul orașului.

În perioada celui de-al doilea război mondial s-au născut alte planuri referitoare la reglementarea urbanistică a orașului, cu accent în primul rând pe construirea de noi locuințe și clădiri publice precum și pe amenajarea zonei adiacente Someșului. Cu toate acestea constrângerile economice și administrative specifice războiului nu au permis investițiile masive în construcții. Mai mult, în septembrie 1944 orașul a fost grav afectat de bombardamentele care au ruinat nu doar uzinele și podurile și clădirile publice importante. Cea mai mare parte a clădirilor ruinate nu au mai fost refăcute după încheierea războiului.

## 9. Evoluția tramei stradale și a parcelarului

Factorul determinant în evoluția orașului Satu Mare l-a constituit vadul (mai târziu podul) peste râul Someș. Cele două orașe gemene Satu Mare și Mintiu s-au așezat de-a lungul unui braț al Someșului, astăzi desecat, axa transversală fiind determinată de drumul care traversa râul. Situarea celor două orașe în această zonă, precum și dezvoltarea lor a fost influențată și de prezența cetății Satu Mare, sediul comitatului regal. Deși localizarea acestui obiectiv este incertă, rolul său administrativ și militar a încurajat dezvoltarea urbană în așezările apropiate. Evoluția structurii celor două așezări în secolele XI-XV poate fi reconstituită doar pe baza reprezentărilor de secol XVI și XVII, cele mai vechi păstrate despre oraș.

Astfel, orașul medieval Satu Mare s-a format de-a lungul unei străzi lățită la mijloc și formând astfel o piață, ușor curbată, urmând traiectoria brațului râului. Pe harta în centrul pieței este reprezentată biserica parohială a orașului, o biserică gotică, deja ruinată la acea dată

Coroborând reprezentările cartografice vechi cu trama stradală actuală și cu informațiile arheologice, strada principală a orașului medieval Satu Mare poate fi identificată cu strada M. Viteazu.

Similar centrul Mintiu s-a dezvoltat inițial în jurul unei biserici calviniste ruinate. Ulterior dezvoltarea acestuia s-a realizat de-a lungul a două străzi aproximativ paralele.

Punctul de cotitură al evoluției urbane a celor două orașe l-a reprezentat pacea de la Satu Mare, care a pus capăt devastărilor cauzate de războaiele succesive. În același timp, cetatea și-a pierdut rolul militar, fiind astfel dezmembrată, iar teritoriul ei ocupat de construcții civile (zona delimitată de străzile 1 Decembrie 1918, B-dul V. Lucaciu, P-ța Romană, B-dul Transilvania, P-ța 25 Octombrie, str. Corneliu Coposu, P-ța Libertății). De asemenea, datorită canalului deschis în secolul XVI-lea, brațul vechi al Someșului a format un cot desecat treptat, iar locul acestuia a fost ocupat de construcții și grădini (străzile Marsilia, Rândunelelor, I. Slavici, Ceahlăului). Umplerea șanțului cetății și a fostului braț a fost, însă, un proces lung, denivelările fiind observabile și astăzi.

În următoarea perioadă (secXVIII-XIX) teritoriul orașului s-a extins iar în paralele cu extinderea orașului, centrul vieții urbane se mută pe poziția de astăzi a Pieței Libertății. Odată identificat ca



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

nucleul orașului era locul principal de desfășurare a târgului și locul în care au fost ridicate primele construcții de piatră (de ex. hanul Verde, de pe locul casei Albe de astăzi). Tot perimetral pieței Libertății a fost ridicată în jurul anului 1772 vechea primărie, pe locul Hotelului Dacia de azi, și apoi în ani 1830 Catedrala Romano-Catolică.

Conectarea orașului Satu mare la rețeaua de căi ferate a marcat debutul unei perioade de dezvoltare intensă. Acest proces a fost stimulat și de industrializarea pronunțată și de creșterea demografică accentuată.

Sfârșitul primului război mondial aduce în zonă schimbări administrativ politice. În urma tratatului de la Trianon (1920) partea estică a comitatului devine parte a României, iar după reforma administrativă din 1926 Satu mare devine centru de județ.

În perioada interbelică a fost planificată o rută stradală care să asigure legătura directă dintre centrul vechi și Gară. Pentru realizarea planurilor noii căi de acces s-a format o comisie, iar în urma unui proces îndelungat au fost expropriate 10 imobile, iar în anul 1938 a fost deschis oficial Bulevardul Valer Pop, astăzi I.C. Brătianu.

În timpul celui de-al doilea război mondial, orașul este afectat semnificativ de bombardamentele din 1944, iar majoritatea clădirilor și caselor de locuit sunt distruse fie total fie parțial.

Construcțiile realizate în prima parte a secolului XX definesc aspectul zonei istorice inclusiv direcțiile în care s-a dezvoltat până azi, atunci fiind create cele mai importante și reprezentative imobile ale zonei istorice. Între realizările urbanistice ale acestei perioade, pot fi menționate și amenajarea grădinii Romei și eliberarea zonei centrale de barăci și implicit târguri ambulante care se desfășurau acolo.

Cu toate că efectele procesului de dezvoltare se făcuseră simțite, dimensiunile orașului erau foarte mici în raport cu dimensiunea județului. În perioada interbelică dezvoltarea urbană implică în primul rând dezvoltarea teritorială pe partea stângă a Someșului.

Un moment semnificativ pentru istoria așezării urbane îl constituie inundațiile din 1970 când o mare parte a orașului a fost acoperit de ape. Viiturile au provocat pe lângă numeroase decese și prabușirea a peste un număr foarte mare de locuințe. Ca o consecință a acestui eveniment au apărut în regim de urgență cartiere de locuințe. Acest val de completare a fondului de locuit a continuat o perioadă constituind o urbanizare accelerată a orașului.

În deceniul 1970-80 s-a propus modernizarea și sistematizarea părții istorice a orașului prin demolarea unor clădiri și desființarea tramei stradale tradiționale făcând astfel loc „centrului nou”. Apare astfel și ansamblul administrativ realizat de Nicolae Porumbescu în Piața 25 octombrie.

### **10. Concluzii referitoare la vechimea construcțiilor și amenajărilor urbane (străzi, plantații, piețe) și la evoluția urbanistică a localității**

Studiul istoric prezintă parcursul anevoios al orașului Satu Mare din care se pot trage următoarele concluzii cu privire la modul de formarea și evoluția sa până în prezent:

- Oraș dezvoltat în jurul unei cetăți a cărei prezență în variate forme este constantă până în secolul XVIII
- Urbanizarea propriu zisă a orașului începe o dată cu secolul XVIII când se pornesc pentru prima oară acțiuni de regularizare a râului care va fi redresat în trei etape succesive. Chiar



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

dacă mărturia cetăților a fost complet pierdută, amprenta cursului râului care înconjura ansamblul de apărare rămâne vizibilă în amprenta țesutului urban fiind azi transformată în străzi care străbat centrul istoric.

- Începe procesul de urbanizare propriu-zisă.
- Orașul trece printr-o serie de evenimente nefericite a căror consecințe determină restructurarea țesutului urban astfel se mențin puține mărturii ale secolului precedent
- Ultimul moment care afectează și cel mai semnificativ orașul sunt inundațiile din 1970 când apele au distrus mare parte din fondul construit, iar procesul de modernizare și sistematizare care a urmat avea în prim plan refacerea cât mai rapidă a necesarului de locuire
- Partea de nord a orașului este alcătuită preponderent din țesut istoric și cuprinde și poziția fostei cetăți precum și actualul centru al orașului, împărțit în două nuclee principale – Piața Libertății și Piața 25 Octombrie unite între ele de o promenadă pietonală.

### Concluzii cu referire la zona centrală a orașului

- Sistematizarea propriu-zisă a pieței centrale istorice, Piața Libertății care face și obiectul studiului prezentat, începe în secolul XVIII, după demolarea cetății și desființarea barăcilor și șoproanelor negustorilor din spațiul central. Începând cu această perioadă, preponderent în secolul XIX, se vor construi și restul edificiilor care delimitează în prezent Piața Libertății.
  - Până în anii 1940 piața centrală a fost utilizată pentru o lungă perioadă ca târg sau piață cu barăci mai întâi și apoi ca un spațiu lipsit de construcții permanente.
  - Chiar dacă și înainte de această perioadă au existat imobile construite pe contur, acestea au fost distruse și înlocuite, cel mai vechi monument existent și în prezent fiind finalizat în anul 1798 – Casa Vecsey.
- Piața Libertății de azi prinde contur la sfârșitul secolului XVIII când încep să se finalizeze construcțiile care determină forma pieței și care îi dau caracterul istoric în prezent. Imobilele de pe toate cele patru laturi sunt de o importanță ridicată pentru imaginea ansamblului protejat. Reabilitarea lor integrală nu face parte din prezentul PUZ, dar datorită importanței aspectului acestora la imaginea Pieței Libertății, prin regulamentul anexat la PUZ se reglementează direcții în ceea ce privește reabilitarea fațadelor lor astfel încât imaginea ansamblului să își păstreze coerența. Astfel, la momentul reabilitării fiecăreia dintre ele și a elaborării proiectelor de reabilitare realizate de experți atestați, proiecte individuale pentru fiecare construcție în parte, se vor respecta normele în vigoare precum și direcțiile de reabilitare a fațadelor prezentate în anexa 2 și 3 din regulamentul aferent PUZ-ului.
- Izvoarele istorice și descoperirile arheologice de până acum nu poziționează cu exactitate precisă amplasamentul fostei cetăți, dar informațiile disponibile demonstrează că aceasta ar fi fost construită în zona de nord de Someș a orașului între Piața Libertății și Podul Decebal. Orice lucrări viitoare pe amplasamentul studiat se vor realiza cu supraveghere arheologică pentru a proteja orice posibile descoperiri relevante pentru istoria orașului și evoluției sale





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Monumentele atât arhitecturale cât și sculpturale existente pe amplasament își mențin poziția. Statuia lui Vasile Lucaciu, monument istoric protejat, se va menține pe poziția existentă, locul ei original în ciuda traseelor pe care le-a parcurs de-a lungul istoriei sale.
- Intenția de amenajarea a pieței istorice prinde contur în anii 1940-1950, urmând ca în anii următori să se adapteze pentru a face loc fântânilor arteziene respective monumentelor de sculptură care cu timpul și-au găsit locul în interiorul parcului.
- Despre modernizarea urbană a orașului precum și a Pieței Libertății din Municipiul Satu Mare se vorbește în perioada imediat succesoare demarării proiectului de sistematizare al orașului și constituie și azi un subiect de actualitate mai ales în contextul în care căile de rulare ale zonei studiate nu au fost reabilitate și sunt aceleași de câteva decenii.
- Deși nu se identifică în izvoarele istorice planuri sau detalii ale amenajării de azi, iar în multe imagini ale secolului trecut sunt prezentate mereu materiale diferite pe spațiul studiat, printre căile de rulare specifice centrului istoric s-a remarcat klinkerul galben/ocru utilizat punctual și pe amplasamentul studiat. Propunerile de reabilitare vor urmări recuperarea acestuia acolo unde este posibil și utilizarea lui, în măsura în care poate fi recuperat, sau înlocuirea cu ceva similar dat fiind că acest material nu se mai produce.

### III. Identificarea valorilor de patrimoniu construit

#### 1. Identificarea construcțiilor valoroase

Cod LMI	Denumire	Localizare	Datare
SM-II-m-A-05201	Palatul Episcopiei romano - catolice	Str. 1 Decembrie 1918 2	1805 - 1851, adăugiri 1858, 1892
SM-II-m-B-05206	Biblioteca județeană	Str. Decebal 2	1886
SM-II-m-B-05219	Casa Ormos	Str. Horea 2	înc. sec. XIX
SM-II-m-A-05221	Hotel Dacia	Piața Libertății 8	1902
SM-II-m-B-05222	Casa Albă	Piața Libertății 17	1911 - 1912
SM-II-m-B-05223	Casa breslei cizmarilor	Piața Libertății 18	1830
SM-II-m-A-05224	Casa Vécsey, azi Muzeul de Artă	Piața Libertății 21	1798 - 1842
SM-II-m-A-05225	Catedrala romano-catolică "Înălțarea Domnului"	Piața Libertății 24	1837

#### 2. Identificarea amenajărilor valoroase

Cod LMI	Denumire	Localizare	Datare
SM-II-a-B-05218	Ansamblul urban "Strada Horea"	Str. Horea 4-10, 5-13	sec. XIX - XX
SM-II-a-A-05220	Ansamblul urban "Piața Libertății"	Piața Libertății, cu toate imobilele de pe cele patru laturi	sec. XVIII, XIX, XX
SM-II-a-B-05246	Ansamblul urban "Strada Ștefan cel Mare"	Str. Ștefan cel Mare 1- 27, 2-24	Sec. XIX



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE**

#### **3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ**

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000. Prin proiect s-au respectat de asemenea normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare, Legea 350 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare, legea 422/2001 privind protejarea Monumentelor Istorice cu modificările și completările ulterioare.

Anterior P.U.Z. s-au elaborat următoarele studii și proiecte care au contribuit la dezvoltarea proiectului:

- Planul Urbanistic General - P.U.G. Satu Mare – utilizat atât planul urbanistic anterior cât și cel nou în curs de avizare
- **Planul Urbanistic Zonal - centru vechi- Piata Libertatii Satu Mare**
- Planul de mobilitate urbană al orașului Satu Mare împreună cu strategiile de dezvoltare
- Planul Operațional-Regional – POR 2014-2024
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Studiu de oportunitate
- Studiu de trafic
- Studiu istoric
- Studiu arheologic
- Studiu peisagistic
- Expertize tehnice construcții

Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru reabilitarea zonei studiate în așa fel încât să se asigure coerența și confortul urban împreună cu creșterea calității vieții atât pentru imobilele studiate cât și pentru comunitatea pe care spațiul o deservește.

#### **3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform regulamentelor în vigoare:**

##### **Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în intravilan, în Piața Libertății, zonă denumită și Centrul Vechi al municipiului Satu Mare, și este delimitat de frontul clădirilor pe toate cele 4 laturile. Terenul aparține domeniului public al municipiului Satu Mare conform HG nr. 967/2002 privind atestarea domeniului public al județului Satu Mare, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Satu Mare. Suprafața totală studiată este de 40 319 mp. Amplasamentul studiat, conform



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

PUG 1999, face parte din UTR 01.01 – zona centrală a municipiului – „Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu.

Centrul vechi este amplasat central în municipiul Satu Mare, la nord de Someș și are mai multe accese: la nord vest prin strada Ștefan cel Mare, la nord est prin strada Horea, la sud-vest prin strada Păstrăvului și strada Decebal, la sud-est strada Alexandru Ioan Cuza iar la nord-est strada I.C. Brătianu.

Pe lângă cele sus menționate prin care se realizează accesul atât auto cât și pietonal, există și accese strict pietonale după cum urmează:

- sud: strada Corneliu Coposu care face legătura cu centrul nou al municipiului
- vest: strada Episcop Ham Janos
- nord vest: Aleea Aurora
- nord: pasajul Stefan Ruha care conectează Piața Libertății cu parcul aferent Turnului Pompierilor

### **Elemente ale cadrului natural**

Județul Satu-Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Satu Mare, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest.

Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°C.

Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara.

Terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare semnificative.

Lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP074/2014.

Terenul se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare.

Se recomandă sistem de fundații continue sau izolate

O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare.

Caracteristicile tehnice ale amplasamentului conform prescripțiilor de proiectare în vigoare sunt:

- Zona seismică  $a_g=0,15g$ ,  $T_c=0,7s$  (conform normativului P100-1/2013)
- Zona eoliană având presiunea dinamică de bază 0,40 kPa (conform CR1-4-2012)



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Zona de încărcare cu zăpadă A având greutatea de referință 1,50KN/mp (conform CR 1-1-3-2012)
- Zona climatică II cu temperaturi de calcul (iarnă-vară) -15°C la +25°C (conform STAS 6472-83)
- Geologia – conform studiului geo anexat.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental lacustru, și neogenă de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: pietriș cu bolovăniș, nisip prăfos, nisip argilos.

Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare. Adâncimea zonei de îngheț este de 0,80-0,90 m.

### Circulația

Amplasamentul studiat este compus din elemente ale spațiului public care alcătuiesc Piața Libertății, principalele 3 componente generale fiind aleile pietonale, carosabilul și parcul central. Descrierea situației existente din fiecare capitol se raportează la situația de dinaintea începerii lucrărilor de reabilitare. Lucrările în curs se execută pe baza proiectului elaborat avizat, aprobat și autorizat. Modificările propuse față de PUZ aprobat se referă doar la partea de sud a Pieței unde nu s-au demarat încă lucrări de execuție.

Parcul central și spațiul verde pe care îl cuprinde în prezent piața este puternic delimitat față de suprafața pietonală datorită prezenței între cele două a traficului auto care în același timp devalorizează și patrimoniul arhitectural existent. Devierea acestei circulații înafara zonei de interes oferă posibilitatea extinderii pietonalului și oportunitatea realizării unui traseu pentru bicicliști în continuarea celui existent de pe promenada care conectează centrul vechi de cel nou. Totodată, eliminarea traficului auto contribuie la micșorarea noxelor și implicit la creșterea calității aerului.

Zonele carosabile din Piața Libertății sunt nereabilitate în ultimii ani, fapt ce a dus la îmbătrânirea îmbrăcăminții rutiere, de aici rezultând apariția defectelor. Pe parcursul anilor s-au executat doar lucrări de întreținere, reparații și doar în cazul apariției gropilor sau denivelărilor suprafeței, rezultând astfel o suprafață neomogenă, cu denivelări. Cu ocazia analizei la fața locului nu s-au observat defecte ale structurii. Bordurile carosabile existente sunt deplasate parțial și deteriorate datorită vechimii și loviturilor din trafic; fețele vizibile prezintă defecte de tipul exfolierii, fisuri, crăpături, etc. Zona carosabilului nu mai corespunde cerințelor urbanistice din zonă.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Parcul central din mijlocul pieței este alcătuit la momentul actual dintr-o serie de spații verzi separate între ele de alei, dintre care unele izolate, nereabilitate de peste 30 de ani. Acest fapt a dus la uzarea căilor de rulare materializate în prezent prin diferite tipuri de îmbrăcăminte asfaltică, pavaje de piatră sau beton care împreună nu constituie o imagine adecvată cadrului aferent și nici nu corespunde cerințelor necesare implementării unei mai bune circulații pietonale și velo.

Trotuarele și aleile pietonale existente în tot Centrul Vechi și în Parcul Central al municipiului Satu Mare sunt nereabilitate de peste 30 de ani, structura fiind îmbătrânită, fapt care a dus la uzarea căii de rulare și apariția defectelor, iar cu ocazia reparațiilor locale executate s-au utilizat diverse materiale, existând în zonă un mix de suprafețe de rulare de la îmbrăcăminte asfaltică la pavaje din beton, care nu oferă un cadru plăcut circulației pietonale și velo, respectiv nu corespunde cerințelor urbanistice din zonă. Bordurile de trotuar existente sunt deplasate parțial, îmbătrânite, suprafața lor prezentând defecte, având un aspect neomogen și neplăcut.

### Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Amplasamentul studiat aparține domeniului public al municipiului Satu Mare. Acesta se prezintă ca un spațiu neîngrădit, accesibil de pe toate laturile. Nucleul zonei studiate este imobilul identificat prin extras C.F. 158716, nr. Cad. 15133 care reprezintă parcul central al centrului vechi/ Parcul Libertății.

- *Relaționări între funcțiuni*

Spațiul studiat este compus din circulații carosabile, alei pietonale și spații verzi. Zona centrală este utilizată ca parc, iar punctual în spațiile pietonale există zone de stat sau spații exterioare, terase adiacente serviciilor existente la nivelul parterului în construcțiile care delimitează cu fronturile lor Piața Libertății.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Suprafața construită pe amplasament o constituie grupurile sanitare publice existente în interiorul parcului, precum și fântânile arteziene. Pe amplasament există de asemenea amplasate o serie de statui care au în principiu zone amenajate și dedicate lor.

Rezultă astfel:

- suprafață construită existentă totală: 650,00 mp
- P.O.T. existent 1,60%
- C.U.T. existent 0,02

### **3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)**

Amplasamentul studiat este compus din elemente ale spațiului public care alcătuiesc Piața Libertății, principalele 3 componente generale fiind aleile pietonale, carosabilul și parcul central.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Parcul central și spațiul verde pe care îl cuprinde în prezent piața este puternic delimitat față de suprafața pietonală datorită prezenței între cele două a traficului auto (pe cele 4 laturi) care în același timp devalorizează și patrimoniul arhitectural existent. Devierea acestei circulații înafara zonei de interes oferă posibilitatea extinderii pietonalului și oportunitatea realizării unui traseu pentru bicicliști în continuarea celui existent de pe promenada care conectează centrul vechi de cel nou. Totodată, eliminarea traficului auto contribuie la micșorarea noxelor și implicit la creșterea calității aerului.

Zonele carosabile din Piața Libertății sunt nereabilitate în ultimii ani (parțial sunt în curs de reabilitare pe baza PUZ-ului aprobat), fapt ce a dus la îmbătrânirea îmbrăcăminții rutiere, de aici rezultând apariția defectelor. Pe parcursul anilor s-au executat doar lucrări de întreținere și doar în cazul apariției gropilor sau denivelărilor suprafeței, rezultând astfel o suprafață neomogenă, cu denivelări. Cu ocazia analizei la fața locului s-au observat și defecte ale structurii. Bordurile carosabile existente sunt deplasate parțial și deteriorate datorită vechimii și loviturilor din trafic; fețele vizibile prezintă defecte de tipul exfolierii, fisuri, crăpături, etc. Zona carosabilului nu mai corespunde cerințelor urbanistice din zonă.

Parcul central din mijlocul pieței este alcătuit la momentul actual dintr-o serie de spații verzi separate între ele de alei, dintre care unele izolate, nereabilitate de peste 30 de ani (parțial sunt în curs de reabilitare pe baza PUZ-ului aprobat). Acest fapt a dus la uzura căilor de rulare materializate în prezent prin diferite tipuri de îmbrăcăminți asfaltică, pavaje de piatră sau beton care împreună nu constituie o imagine adecvată cadrului aferent și nici nu corespunde cerințelor necesare implementării unei mai bune circulații pietonale și velo.

Trotuarele și aleile pietonale existente în tot Centrul Vechi și în Parcul Central al municipiului Satu Mare sunt nereabilitate de peste 30 de ani, structura fiind îmbătrânită, fapt care a dus la uzura căii de rulare și apariția defectelor, iar cu ocazia reparațiilor locale executate s-au utilizat diverse materiale, existând în zonă un mix de suprafețe de rulare de la îmbrăcăminți asfaltică la pavaje din beton, care nu oferă un cadru plăcut circulației pietonale și velo, respectiv nu corespunde cerințelor urbanistice din zonă. Bordurile de trotuar existente sunt deplasate parțial, îmbătrânite, suprafața lor prezentând defecte, având un aspect neomogen și neplăcut.

Obiectele construite din parcul central sunt reprezentate de o serie de statui, fântâni arteziene și construcția care funcționează ca grupuri sanitare publice. Statuile existente sunt în stare foarte bună și se vor păstra pe aceeași poziție și în soluția propusă. Mai mult decât atât, în cadrul proiectului se va ține cont de posibilitatea de amplasare și a altor elemente de acest gen.

Fântânile arteziene sunt în prezent poziționate central în interiorul parcului constituind două nuclee în jurul cărora se dezvoltă spații verzi și alei.

### **Fântâna 1 – element central sculptura lui Domokos Lehel**

Construcția este situată în interiorul parcului central din Piața Libertății a municipiului Satu Mare și se prezintă sub forma unei fântâni arteziene cu o suprafață de 245,10 mp. Fântâna are o formă simplă în plan, dreptunghi cu colțuri teșite, și are situată în mijlocul ei un obiect sculptural.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Dimensiunile maxime în plan sunt de 20,70 m lungime și 12,25 m lățime. Adâncimea fântânii este de 60 cm. Fântâna 1 este înconjurată de spații verzi delimitate de aleile pietonale prin gard viu.

Din punct de vedere structural fântâna este alcătuită din elemente de beton și conține în mijloc, atât pe direcție transversală cât și pe direcție longitudinală canale aferente instalației de apă necesară funcționării acesteia.

Pe mijlocul fântânii arteziene este localizată o sculptură realizată de un artist local, Domokos Lehel. Fântâna 1 nu mai este funcțională în prezent, instalația de apă aferentă având avarieri care împiedică utilizarea acesteia. De asemenea se pot observa degradările și din exterior la finisaje precum și la structură văzându-se fisuri punctuale și spărturi pe tot perimetrul ei. Pe lângă acestea se pot observa și colorarea/decolorarea stratului exterior al finisajului care nu a fost întreținut de-a lungul timpului și a căpătat un aspect inestetic. Datorită mediului umed în care se situează, pe pereții fântânii se dezvoltă vegetație de tipul mușchilor, lichenilor care afectează starea construcției.

Degradările sunt vizibile din exterior, pereții perimetrali ai fântânii având o serie de fisuri și spărturi care afectează atât rezistența cât și aspectul obiectului studiat. Finisajul exterior prezintă colorații și decolorări pe multiple zone. Se observă spărturi și în placa de bază a bazinului care colectează apa din fântâna arteziană ceea ce duce la scurgeri necontrolate ale apei. De asemenea elementul sculptural central necesită lucrări de reabilitare, acesta fiind în stare avansată de degradare datorită uzurii și alternanței mediu umed-mediul uscat.

În ciuda degradărilor descrise atât în memoriu cât și în expertiza tehnică, dată fiind valoarea locală a compoziției formate din bazin și obiectul sculptural central, se propune reabilitarea ei precum și înlocuirea instalației necesare pentru funcționare o dată cu reabilitarea sculpturii lui Domokos situată în mijlocul acesteia.

### **Fântâna 2**

Fântâna 2 este situată central, în partea de sud a parcului central din Piața Libertății a municipiului Satu Mare, relativ simetric față de Fântâna 1(cf. Planului de încadrare, pl. A01), și are în plan o formă neregulată.

Față de Fântâna 1, aceasta se dezvoltă și pe înălțime în două planuri diferite, partea dreptunghiulară dinspre nord fiind la o cotă mai ridicată față de restul fântânii, atât în interiorul unde se adună apa, cât perimetral în ceea ce privește înălțimea pereților.

Fântâna este încă funcțională dar prezintă avarieri locale la instalația de apă precum și scurgeri ale apei colectate prin puncte în prezent neidentificate. Canalele sunt acoperite cu dale și se pot citi în planul fântânii și din exterior datorită tratării cu dale a zonei aferente lor. Acestea se observă în centrul zonei circulare precum și în centrul porțiunii dreptunghiulare situate la o cotă superioară față de restul construcției.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Degradările sunt vizibile din exterior, pereții perimetrali ai fântânii având o serie de fisuri și spărturi care afectează atât rezistența cât și aspectul obiectului studiat. Finisajul exterior prezintă colorații și decolorări pe multiple zone. Se observă spărturi și în placa de bază a bazinului care colectează apa din fântana arteziană ceea ce duce la scurgeri necontrolate ale apei.

Pentru pastrarea acestui ax important al compozitiei se propune consolidarea fantanii și o instalatie noua care să încorporeze jocuri de apă.

### **Grupuri sanitare**

Construcția este situată în interiorul parcului central din Piața Libertății a municipiului Satu Mare, în partea de sud-vest, se dezvoltă pe un nivel parțial îngropat și cuprinde grupuri sanitare publice diferențiate pe sexe. Accesul în clădire se poate realiza prin două puncte distincte situate pe aceeași fațadă, teoretic diferențiate pe sexe și acestea însă în prezent se utilizează unul singur pentru ambele.

Construcția prezintă din exterior degradări ale finisajelor, dezlipirea tencuielii pe alocuri precum și degradare copertinei din mase plastice care acoperă ambele intrări.

Cu excepția fațadei principale care este situată adiacent unei alei din interiorul parcului, celelalte laturi ale clădirii sunt înconjurate de spații verzi ceea ce a facilitat dezvoltarea de mușchi și vegetație de acest gen la baza fațadelor laterale și posterioară. De asemenea apele meteorice colectate sunt eliberate fie pe trotuar fie direct în spațiile verzi. Datorită acestora împreună cu degradarea hidroizolației bituminoase de pe acoperișul clădirii tencuiala exterioară a suferit infiltrații și este în prezent în stare degradată. Spațiile interioare se compun din două părți principale: grupurile sanitare pentru femei cu o depozitare adiacentă și grupurile sanitare pentru bărbați cu două spații adiacente în prezent neutilizate. Accesul în toate se face prin intermediul scărilor situate pe laturile scurte ale clădirii care direcționează spre un hol interior de distribuție.

Fiecare parte, atât destinată femeilor cât și cea destinată bărbaților, dispune de 3 cabine individuale cu vas de wc, iar cea a bărbaților dispune și de instalații sanitare suplimentare specifice (3 pisoare). Elementele de tâmplărie din interior sunt din materiale mixte, ferestre din PVC și uși atât din PVC cât și din tablă și lemn.

Pereții interiori sunt placați cu faianță ceramică, iar pardoseala este placată cu gresie ceramică. Finisajele precum și instalațiile sanitare sunt învechite și necesită a fi înlocuite.

Cota finită a pardoselii interioare se află la aproximativ 2,00m față de cota trotuarului.

Clădirea existentă are structura de rezistență alcătuită din următoarele subansambluri și elemente structurale:

- Fundații continue din beton sub pereți portanți
- Pereți portanți 30-40 cm din beton la demisol
- Placă peste pardoseala de la demisol 12 cm din beton armat
- Scări pe ambele părți realizate din beton armat
- Planșeu din beton armat peste demisol realizând un acoperiș tip terasă





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Copertină metalică cu învelitoare din policarbonat deasupra treptelor.

Clădirea se încadrează în categoria clădirilor cu importanță redusă, categoria D.

Construcția deși este funcțională nu a fost reabilitată de foarte mulți ani, iar pe lângă degradările existente se constată în prezent lipsa accesului și unui grup sanitar aferent persoanelor cu dizabilități. Astfel în cadrul proiectului se propune reabilitarea și extinderea grupurilor sanitare pentru a îndeplini toate cerințele necesare.

Lucrările preconizate la construcția toaletei publice nu vor afecta structura de rezistență ci vor asigura îmbunătățirea condițiilor de funcționare și satisfacere a condițiilor de rezistență și stabilitate la sarcinile statice și seismice în domeniul A1.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Amplasamentul dispune de toate serviciile necesare funcționării. Întreaga zonă dispune de dotări de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică telefonie, precum și servicii de întreținere a curățeniei și vegetației decorative.

- Asigurarea cu spații verzi

Parcul central împreună cu o parte din latura de est cumulează zonele verzi existente pe amplasament. Rezultă astfel o suprafață verde de 13 692,35 mp.

Situația existentă a arborilor și arbuștilor de pe amplasament a fost analizată pe baza unui sistem care folosește punctaj de la 1-5, fiecare reprezentând pe rând: 5 – menținere, protejare; 4 – menținere, plantare/copaci care se vor trata pentru a li se îmbunătăți starea; 3 – propus pentru tăiere/menținut (aceste cazuri vor fi studiate în continuare de o persoană specializată pentru a se determina dacă starea sa poate fi remediată sau îmbunătățită; 2 – propus pentru tăiere/reprezintă un pericol sau este nespecific zonei; 1 – propus pentru tăiere/ reprezintă un pericol/este contagios. Analiza situației existente se poate vedea pe planșa A03 – Situație existentă. Analiza arborilor și arbuștilor existenți. Astfel că în final se propune tăierea copacilor care nu se încadrează în specificul zonei precum și cei bolnavi sau care reprezintă un pericol, iar aceștia se vor compensa în proiectul propus prin plantarea unui număr de peste 250 de arbori noi care vor completa aliniamentele existente sau vor defini altele.

### Arbori și arbuști

Total existenți:	388 buc. (280 arbori și 108 arbuști)
Arbori propuși a fi tăiați:	82 buc.
Arbuști propuși a fi tăiați:	97 buc.
Arbori propuși a fi amplasați:	277 buc.
Total arbori și arbuști în final:	486 buc.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### - Principalele disfuncționalități

Amplasamentul din Piața Libertății, recunoscut și ca centrul vechi, este neutilizat la potențialul pe care îl poate oferi locuitorilor precum și turiștilor. La momentul actual traficul în interiorul centrului vechi este mixt, format din trafic pietonal și auto cu o zonă centrală preponderent verde – parcul central. Acesta din urmă cuprinde porțiuni de spații verzi delimitate de alei interioare ale parcului, întreg ansamblul fiind puternic separat de restul amplasamentului de partea carosabilă care înconjoară tot spațiul.

Zonele carosabile din Piața Libertății sunt nereabilitate în ultimii ani (parțial sunt în curs de reabilitare pe baza PUZ-ului aprobat), fapt ce a dus la îmbătrânirea căii de rulare rutiere, de aici rezultând apariția defectelor. Pe parcursul anilor s-au executat doar lucrări de întreținere și doar în cazul apariției gropilor sau denivelărilor suprafeței, rezultând astfel o suprafață neomogenă, cu denivelări. Mai mult decât atât, prezența puternică a autovehiculelor pe toate laturile parcului afectează calitatea aerului și a mediului prin cantitatea mare de noxe eliberate în spațiul studiat.

Trotuarele și aleile pietonale existente în tot Centrul Vechi și în Parcul Central al municipiului Satu Mare sunt nereabilitate de peste 30 de ani fapt care a dus la uzarea căii de rulare existând în zonă un mixt de suprafețe de rulare de la îmbrăcăminte asfaltică la pavaje de beton care nu oferă un cadru plăcut circulației pietonale și velo, respectiv nu corespunde cerințelor urbanistice din zonă. În momentul de față nu există deloc în zonă culoar pentru circulația cu biciclete.

Instalațiile apă-canal sunt alcătuite din segmente de multiple materiale adăugate pe parcursul timpului, unele dintre fiind deja foarte învechite.

De asemenea instalațiile electrice sunt uzate și prezintă un consum ridicat de energie electrică.

Construcțiile fântânilor arteziene sunt deja foarte deteriorate și prezintă pierderi de apă care afectează atât consumul cât și mediul în care se revarsă. Grupurile sanitare deși funcționale, nu au fost reabilitate de mai mulți ani și mai mult decât atât, dezvoltându-se doar la nivelul unui demisol nu sunt accesibile persoanelor cu dizabilități.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### 3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic

Analiza situației existente arată ca amplasamentul studiat se află în stare de degradare și necesită o serie de acțiuni pentru a-i reda integritatea și valoarea demnă rolului pe care îl poartă în cadrul orașului. Proiectul propune valorificarea zonei centrale istorice a municipiului Satu Mare printr-o serie de acțiuni menite să îmbunătățească mediul și calitatea vieții atât pentru imobilele studiate cât și pentru comunitatea pe care acestea le deservesc.

Funcțiuni	Existent		Aprobat anterior		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Suprafață teren</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>
S parcelă CF	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90
15133	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10
S parcelă CF						
171932						
<b>Suprafață construită</b>	<b>520,25</b>	<b>1,3</b>	<b>525,25</b>	<b>1,30</b>	<b>650,00</b>	<b>1,60</b>
Fântâni arteziene	401,40	1	357,90	0,89	357,90	0,55
Grupuri sanitare	70,00	0,17	103,50	0,44	103,50	0,16
Statui	48,85	0,13	51,00	0,14	188,60	0,29
<b>Spații verzi</b>	<b>13 692,35</b>	<b>33,95</b>	<b>17 340,00</b>	<b>43,23</b>	<b>17 105,00</b>	<b>42,43</b>
<b>Spații pietonale</b>	<b>12 994,80</b>	<b>32,25</b>	<b>16 627,00</b>	<b>32,25</b>	<b>14 822,30</b>	<b>36,76</b>
<b>Carosabil autor</b>	<b>13 111,60</b>	<b>32,50</b>	<b>4 300,00</b>	<b>32,50</b>	<b>5 241,00</b>	<b>13,01</b>
<b>Piste de biciclete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>1,29</b>		<b>1,30</b>		<b>1,6</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0,01</b>		<b>0,01</b>		<b>0,02</b>	

Relația dintre cadrul natural și cel construit este afectată de gradul degradărilor construcțiilor: pe de o parte a fațadelor degradate care afectează din punct de vedere estetic, pe de altă parte a construcțiilor din interiorul parcului care din cauza deteriorărilor la nivelul instalațiilor prezintă pierderi de resurse care se revarsă în mediul natural.

Totodată, conform analizei vegetației există o serie de arbori și arbuști care s-au dezvoltat haotic, precum și arbori care sunt foarte îmbătrâniți sau bolnavi, iar aliniamentele copacilor sau a vegetației care separă zona carosabilă de parc sunt incomplete.

Toate aceste aspecte afectează atât mediul natural cât și mediul construit.

Piața Libertății reprezintă parte dintr-un ansamblu urban protejat, cod LMI SM-II-a-A05220 – sec. XVII, XIX, XX. De asemenea în imediata vecinătate există o serie de ansambluri sau clădiri monument, în cazul unora fațada principală a construcției contribuind la unul dintre fronturile care delimitează Piața Libertății.

- ansamblul urban „strada Horea” – Str. Horea nr. 4-10, 5-13 cod LMI SM-II-a-B-05218 – sec XIX-XX

- Casa Ormos – str. Horea nr. 2 cod LMI SM-II-m-B-05219 – construită la începutul secolului XIX



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Hotel Dacia – Piața Libertății nr. 8 cod LMI SM-II-m-A-05221 construit în 1902
- Casa Albă – Piața Libertății nr. 17 cod LMI SM-II-m-B-05222 construită între 1911-1912
- Casa breslei Cizmarilor – Piața Libertății nr. 18 cod LMI SM-II-m-B-05223 construită în 1830
- Casa Vecsey, azi muzeul de Artă – Piața Libertății nr. 21 cod LMI SM-II-m-A-05224 construită între 1798-1842
- Catedrala romano-catolică – Piața Libertății nr. 24 cod LMI SM-II-m-A-05225 construită în 1837

**Soluțiile propuse se vor orienta către următoarele aspecte care compun fondul construit al amplasamentului studiat:**

- Drumuri: carosabil, pietonal, piste de biciclete – reabilitarea și modernizarea lor precum și reorganizarea după caz
- Spații verzi: reabilitarea și suplimentarea spațiilor verzi existente pe baza unei analize amănunțite a situației existente
- Instalații electrice: reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public și ambiental, precum și a sistemului de distribuție de pe amplasament. Se va ține cont de iluminarea tuturor căilor de circulație adecvat și conform cerințelor funcționale specifice gabaritelor, precum și posibilitatea iluminării zonelor care reprezintă puncte de interes și a obiectelor specifice (elemente sculpturale, piațete interioare etc)
- Instalații apă canal: reabilitarea rețelelor existente și realizarea de anale sau branșamente noi după caz
- Mobilarea domeniului public/spațiilor studiate/ pot fi amplasate dotari urbane
- Reabilitarea fântânii 1 cu menținerea pe poziție a sculpturii centrale și desființarea fântânii arteziene 2, realizarea unei fântâni contemporane pe locul acesteia. Acestea va continua să contribuie la compoziția parcului într-o manieră similară situației existente, dar se va conforma din punct de vedere tehnic la cerințele normelor în vigoare (siguranță în exploatare, protecția mediului, etc.) axul compozitional nord-sud va putea fi completat cu dotari urbane de interes
- Reglementarea direcțiilor de reabilitare a fațadelor care constituie imaginea centrului vechi – Piața Libertății care vor sta la baza proiectelor individuale ulterioare de reabilitare a construcțiilor.

### **3. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE**

- anexă – studiu arheologic
- anexă – studiu istoric
- anexă – studiu peisagistic
- anexă – Studiu de trafic
- anexă – studiu geotehnic
- anexă – studiu topografic
- anexă - calcularea emisiilor de gaze din sector transporturi
- probleme de echipări edilitare



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Trotuarele și aleile pietonale existente în tot Centrul Vechi și în Parcul Central al municipiului Satu Mare erau nereabilitate de peste 30 de ani (parțial sunt în curs de reabilitare pe baza PUZ-ului aprobat), structura fiind îmbătrânită, fapt care a dus la uzarea căii de rulare și apariția defectelor, iar cu ocazia reparațiilor locale executate s-au utilizat diverse materiale, existând în zonă un mix de suprafețe de rulare de la îmbrăcăminte asfaltică la pavaje din beton, care nu oferă un cadru plăcut circulației pietonale și velo, respectiv nu corespunde cerințelor urbanistice din zonă. Bordurile de trotuar existente sunt deplasate parțial, îmbătrânite, suprafața lor prezentând defecte, având un aspect neomogen și neplăcut.

Utilitățile sunt furnizate spre construcțiile din jurul amplasamentului, cât și direcționate după caz pe amplasament acolo unde este necesar printr-o rețea învechită. Rețelele de apă și de canalizare existente sunt foarte învechite, inclusiv branșamentele și racordurile. Materialul acestor conducte în prezent este variat și include oțel, azbociment, fontă și beton. Pe pereții lor există depuneri care blochează funcționarea leșnicioasă a acestor rețele. Pe anumite segmente rețeaua aferentă acestor utilități nu a fost înlocuită de la începutul secolului XX și există riscul apariției unor defecțiuni grave. Instalațiile de apă aferente fântânilor arteziene existente prezintă defecțiuni care generează pierderi de apă.

De asemenea fântânile arteziene existente în parcul central sunt o parte nefuncționale, iar cele care încă funcționează sunt într-o stare avansată de degradare care duce la un consum ridicat de energie electrică și pierderi mari de apă.

Instalațiile electrice de iluminat exterior și ambiental nu au fost înlocuite de foarte mulți ani, drept urmare au și ele un consum ridicat de energie electrică.

### **5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ**

#### **5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale**

Piața Libertății este un loc emblematic care a reprezentat dintotdeauna într-o formă sau alta, uneori cu denumire diferită, zona centrală a orașului Satu Mare. Ansamblul istoric și imaginea propriu zisă de piațetă istorică o dau construcțiile care împreună oferă imaginea reprezentativă a centrului istoric. Studiile de fundamentare aferente proiectului, împreună cu analiza situației existente precum și a identității atribuite locului în prezent, prezintă baza direcțiilor principale de abordare ale prezentei documentații. În aceste condiții a fost elaborat și aprobat PUZ –Centru vechi- Piata Libertatii Satu Mare, au fost elaborate faze de proiectare DALI, DTAC și PTh, au început lucrări de execuție și în acest moment beneficiarul dorește modificarea circulației carosabile în partea de sud a Pieței Libertatii.

Chiar dacă nucleul centrului istoric a fost pentru foarte mult timp un spațiu urban viran, conform studiilor arheologice și istorice, un spațiu fără diversitate din punct de vedere al amenajărilor peisagistice, evoluția din ultimii zeci de ani demonstrează impactul pozitiv din punct de vedere social-cultural, dar și din punct de vedere al calității mediului dat de existența unui parc



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

și implicit a unei zone pentru petrecerea timpului liber accesibilă întregii populații precum și tuturor celor care o parcurg.

Parcul central din mijlocul pieței este alcătuit la momentul actual dintr-o serie de spații verzi separate între ele de alei, dintre care unele izolate, nereabilitate de peste 30 de ani. Acest fapt a dus la uzura căilor de rulare materializate în prezent prin diferite tipuri de îmbrăcăminte asfaltică, pavaje de piatră sau beton care împreună nu constituie o imagine adecvată cadrului aferent și nici nu corespunde cerințelor necesare implementării unei mai bune circulații pietonale și velo.

Trotuarele și aleile pietonale existente în tot Centrul Vechi și în Parcul Central al municipiului Satu Mare sunt nereabilitate de peste 30 de ani (parțial sunt în curs de reabilitare pe baza PUZ-ului aprobat), structura fiind îmbătrânită, fapt care a dus la uzura căii de rulare și apariția defectelor, iar cu ocazia reparațiilor locale executate s-au utilizat diverse materiale, existând în zonă un mix de suprafețe de rulare de la îmbrăcăminte asfaltică la pavaje din beton, care nu oferă un cadru plăcut circulației pietonale și velo, respectiv nu corespunde cerințelor urbanistice din zonă. Bordurile de trotuar existente sunt deplasate parțial, îmbătrânite, suprafața lor prezentând defecte, având un aspect neomogen și neplăcut.

Proiectul propus urmărește să păstreze acest caracter al spațiului pe care să îl îmbunătățească prin crearea unui mediu calitativ superior față de cel existent. Nucleul amplasamentului studiat își păstrează funcțiunea de parc public care din punct de vedere al accesibilității se extinde și spre clădiri, pe fronturile unde accesul auto va fi restricționat lăsând loc unui spațiu pietonal amplu. Transformarea carosabilului în spațiu pietonal precum și reabilitarea zonelor de interes din interiorul parcului va contribui la accentuarea identității centrului istoric. Tratarea parcului din interiorul amplasamentului studiat va urmări realizarea unui spațiu dinamic care să relaționeze cu elementele existente reprezentative pentru ansamblul protejat precum și pentru oraș.

Proiectul are în vedere reorganizarea circulației auto și eliminarea parcajelor din zona studiată. Astfel pe 3 din 4 laturi se va elimina circulația auto, culoarele rămânând accesibile doar pietonilor, transportului în comun și serviciilor de urgență respectiv de aprovizionare a serviciilor aflate la parterul construcțiilor ce delimitează Piața Libertății și care nu pot fi aprovizionate pe altă cale.

Traseele pietonale existente se păstrează aproape în întregime, mai mult decât atât, prin reorganizarea traficului auto și transformarea acestuia în pietonal ele se suplimentează. De asemenea, în interiorul parcului, aleile pietonale se suprapun aproape în totalitate peste aleile existente (soluție solicitată de Comisia de monumente istorice). În ax longitudinal se păstrează direcția care orientează tot spațiul parcului central spre Hotelul Dacia.

Chiar dacă nu există dovezi istorice ale unui plan de organizare a pieței studiate sau detalii legate de execuția acestuia, de-a lungul timpului s-a remarcat ca tip de finisaj specific zonei klinkerul galben/ocru care se regăsește punctual și pe amplasamentul studiat. Deoarece materialul original nu se mai produce și nu se mai găsește pe piață, se va ține cont de recuperarea acestuia în limita posibilităților și reutilizarea lui. Lucrările specifice în acest sens vor avea la bază o documentație specifică realizată de specialiști atestați în domeniu. În eventualitatea în care materialul se află într-o stare prea avansată de degradare (în execuție s-a constatat starea de



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

degradare a klinkerului) și nu poate fi reutilizat, se va ține cont de posibilitatea inserării unui finisaj similar acolo unde contextul este oportun raportat la evoluția locului. Lucrarile in parc sunt realizate in proportie de 90% si s-au delimitat 2 zone, de o parte si de alta a statuii Lucaciu in care s-au folosit cele mai bune bucati de klinker din desfacere, in rest s-a folosit pavaj de culoare galbena si de aceleasi dimensiuni cu originalul- si acesta era o piatra artificiala. De aceeași manieră, se vor utiliza materiale naturale unde izvoarele istorice sau mărturiile prezente dovedesc importanța acestora.

Prin proiect se propune introducerea pe amplasament de piste de biciclete care să conecteze și segmentele de piste propuse prin proiecte conexe pe străzile adiacente respectiv pista existentă și propusă de pe alea Corneliu Coposu.

Prin modernizarea întregii zone se va facilita accesul nemijlocit pentru persoanele cu dizabilități, eliminându-se după caz trepte sau diferențe de nivel sau înlocuindu-se cu rampe care să corespundă normelor în vigoare. Mai mult decât atât prin proiectul de reabilitare al construcției grupurilor sanitare publice situate în parcul central se prevede și o extindere care să cuprindă grup sanitar pentru persoane cu dizabilități accesibil de la cota terenului chiar dacă în situația existentă interioarele construcției se desfășoară doar la nivelul demisolului.

### 5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Amplasamentul studiat este alcătuit din circulații, spații verzi și zone de staționare.

În cadrul proiectului s-a realizat o analiză specifică pentru întregul amplasament studiat care cuprinde următoarele direcții principale: analiza stării existente a trotuarelor și căilor de rulare, a instalațiilor existente, cartarea vegetației existente, a arborilor și arbuștilor cuprinși în perimetrul studiat și punctual analiza stării existente a obiectelor din parc pentru a determina în baza expertizelor tehnice direcțiile de abordare ale acestora.

În cazul **străzilor și trotuarelor** existente studiate capacitatea portantă este preponderent MEDIOCRĂ, astfel datorită defecțiunilor identificate, starea de degradare este REA. Conform CD155, indicele de planeitate IRI are valoarea între 6-7 ceea ce indică o stare MEDIOCRĂ spre BUNĂ. Indicele de degradare ID are valoarea de 7 ceea ce indică o stare existentă BUNĂ.

Carosabilul proiectat se suprapune în întregime peste carosabilul existent. În soluția proiectată carosabilul va avea o lățime de min 5,70 m, fiind delimitat de borduri carosabile îngropate. Pe latura sudică (între strada Decebal și str. Al. I. Cuza, se va permite accesul tuturor autovehiculelor, neexistând nici o restricție din acest punct de vedere. Pe latura estică, se va permite accesul vehiculelor doar cu autorizație specială, autorizație ce va fi emisă de Primăria Municipiului; această zonă va fi definită și tratată ca zonă carosabilă în prezenta documentație, astfel încât să aibă caracteristicile necesare desfășurării traficului definit anterior, însă cea mai mare parte a timpului va fi zonă pietonală. Pe latura nordică și pe cea vestică se va permite accesul autovehiculelor de transport persoane (autobuze, autocare, microbuze), și a autovehiculelor ce obțin autorizație specială. Vor exista de asemenea două puncte de staționare temporară pentru îmbarcare/debarcare turiștilor care vor fi cazați la hotelurile de pe laturile de nord și de vest.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Astfel se propun 2 locuri de staționare temporară, câte unul pe fiecare dintre cele două laturi menționate.

Pista de bicicliști se suprapune aproape în totalitate peste carosabilul existent. În soluția proiectată pista va avea o lățime de 3,00 m, fiind delimitată de borduri de trotuar sau borduri carosabile în cazul în care este amplasată la marginea zonei carosabile. Pista va permite deplasarea în ambele sensuri pe întreaga sa lungime.

Aleile pietonale perimetrare se vor suprapune aproape în totalitate peste trotuarele existente. Este vorba de circulațiile perimetrare parcului care se lărgesc și vor ocupa și o porțiune din carosabilul actual. În soluția proiectată acestea vor avea o lățime variabilă, cuprinsă între 5,00 – 15,00 m. Ele vor fi delimitate de borduri de trotuar sau borduri carosabile în cazul în care sunt amplasate la marginea zonei carosabile. Pe aceste suprafețe se va reglementa utilizarea spațiului public, existând posibilitatea amenajării de terase aferente serviciilor de la parterul clădirilor.

Propunerile din PUZ-ul aprobat au fost preluate mai sus și sunt valabile și pentru PUZ-ul modificat ce face obiectul prezentei documentații. La solicitarea Beneficiarului, latura Sud din Pța Libertății din investiția deja în curs de execuție MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA TRASEULUI PIETONAL ȘI VELO ÎN CENTRUL VECHI DIN MUNICIPIUL SATU MARE se va modifica în așa fel încât să permită **circulația autovehiculelor în ambele sensuri între str. Păstrăvului și str. Al. I. Cuza.**

Pentru o mai bună integrare a circulației auto cu zonele limitrofe centrului și apoi în restul orașului beneficiarul împreună cu poliția rutieră doresc să se realizeze pe partea de sud, pe direcția est-vest, o circulație carosabilă, pe întreaga lungime a acestuia, pe 2 sensuri.

În virtutea solicitării, partea carosabilă pe latura Sud își va păstra categoria de importanță C – construcție de importanță normală și se va încadra la stradă urbană de categoria III (colectoare).

Zona pentru circulația autovehiculelor se va suprapune peste o parte din carosabilul existent. Structura rutieră va fi realizată prin decaparea și excavarea structurii existente până la cota necesară (partea ce va rămâne din structura existentă se va constitui în strat filtrant și va avea o grosime minimă de 50 cm), se va realiza un strat de fundație din balast stabilizat cu 6% ciment de 25 cm grosime, apoi se va așterne un strat de fixare din nisip pilonat de 1,5 cm grosime și se vor amplasa pavelele ce vor constitui calea de rulare. Pavelele vor avea grosimea cuprinsă între 6 și 10 cm, și vor fi carosabile.

În profil transversal zona carosabilă va avea o lățime de 7,00 m (2 benzi de câte 3,50 m, câte o bandă pe sens) și se va încadra cu borduri carosabile 20 x 25 cm fixate în beton C12/15. Bordurile se vor monta cu pas (decalaj pe verticală față de marginea adiacentă a părții carosabile) de 12 cm.

Din punctul de vedere al siguranței circulației se va marca cu linie continuă axul străzii pentru interdicere depășirii. La această fază se propune amplasarea de stâlpișori pe ax la distanța de 1,5 m unul de celălalt. În zona de V a laturii se va amenaja o trecere de pietoni care va permite atât trecerea pietonilor cât și a bicicliștilor, iar în zona de mijloc și în zona de E a laturii se vor amenaja treceri de pietoni pentru traversarea pietonală. În vederea fluidizării traficului auto, în această fază se propune montarea de semafoare inteligente la cele trei treceri de pietoni amintite





## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

anterior și la trecerea de pietoni de pe strada Decebal de la capătul dinspre Pța Libertății, astfel încât să se asigure circulația continuă, fără oprire la semafor de tip "undă verde" pe toată lungimea laturii de S la o viteză de 20 km/h.

Această modificare implică îngustarea zonelor verzi și a zonei pentru circulație pietonală.

### **5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare**

Amplasamentul studiat este racordat la utilitățile necesare însă acestea sunt foarte învechite nefiind reabilitate de foarte mulți ani.

**Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu apă a localității, în baza contractului încheiat cu S.C. APASERV SATU MARE S.A.**

Rețele de apă și de canalizare existente și învechite din zona vor fi înlocuite, inclusiv branșamentele și racordurile. Materialul acestor conducte în prezent este variat și include oțel, azbociment, fontă și beton. Pe pereții lor există depuneri care blochează funcționarea leșnicioasă a acestor rețele. Pentru eliminarea acestor neajunsuri se propune înlocuirea lor.

Apele uzate rezultate în urma utilizării construcției grupurilor sanitare având caracter menajer vor fi descărcate în rețeaua de canalizare înlocuită și propusă pe baza contractului încheiat cu SC APASERV SA.

Apa rezultată în urma utilizării instalației fântânilor arteziene propuse/reabilitate va fi direcționată spre un bazin de colectare unde aceasta va fi filtrată și reintrodusă în circuit. În momentul în care apa va ajunge într-o stare care nu mai poate fi filtrată va fi redirecționată spre sistemul de canalizare stradal la care se va racorda.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza printr-o serie de rigole acoperite unde apa va fi redirecționată spre canalizarea propusă la care se va racorda.

**Instalațiile electrice.** Instalațiile electrice de iluminat exterior și ambiental sunt uzate și prezintă un consum ridicat de energie electrică. Corpurile de iluminat public și ambiental sunt învechite și sunt de mai multe tipuri ceea ce generează atât o imagine neuniformă precum și un iluminat neuniform al spațiului studiat.

Alimentarea cu energie electrică se asigură din rețeaua de distribuție a localității pe Baza contractului încheiat cu SC ELECTRICA SA.

Se va realiza reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public și ambiental și înlocuirea integrală a corpurilor de iluminat de pe amplasamentul studiat.

Stâlpii de iluminat se vor alimenta dintr-un punct de aprindere iluminat public montat lângă postul de transformare existent în parc.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din incinta parcului și a consumatorilor ocazionali (evenimente publice) se va realiza o rețea de distribuție în interiorul parcului.

**Instalații de gaze naturale.** Rețeaua aferentă instalațiilor de gaze se află în stare bună și se păstrează.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora**

Analiza situației existente arată ca amplasamentul studiat se află în stare de degradare și necesită o serie de acțiuni pentru a-i reda integritatea și valoarea demnă rolului pe care îl poartă în cadrul orașului. Proiectul propune valorificarea zonei centrale istorice a municipiului Satu Mare printr-o serie de acțiuni menite să îmbunătățească mediul și calitatea vieții atât pentru imobilele studiate cât și pentru comunitatea pe care acestea le deservesc. Astfel intervențiile propuse se orientează către următoarele aspecte:

- Drumuri: carosabil, pietonal, piste de biciclete – reabilitarea și modernizarea lor precum și reorganizarea după caz
- Spații verzi: reabilitarea și suplimentarea spațiilor verzi existente pe baza unei analize amănunțite a situației existente
- Instalații electrice: reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public și ambiental, precum și a sistemului de distribuție de pe amplasament. Se va ține cont de iluminarea adecvată a tuturor tipurilor de spații precum și a zonelor prezentând puncte de interes.
- Instalații apă canal: reabilitarea rețelelor existente și realizarea de anexe sau branșamente noi după caz
- Mobilarea domeniului public/spațiilor studiate
- Reglementarea direcțiilor de reabilitare a fațadelor care determină imaginea ansamblului urban protejat

Amplasamentul studiat are o morfologie urbană unitară și nu necesită împărțirea în unități teritoriale de referință - Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu

#### **Prevederi P.U.G.**

Amplasamentul studiat, conform PUG 1999, care a fost anulat în instanță, făcea parte din UTR 01.01 – zona centrală a municipiului – „Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu .

Legislația în vigoare precizează pentru zonele centrale obligativitatea elaborării și aprobării P.U.Z.-ului împreună cu un studiu de circulație în vederea realizării de investiții importante în infrastructura rutieră, pietonală și cea tehnico-edilitară. De asemenea tot legislația precizează că orice intervenții la imobile clasificate ca monumente istorice se va realiza doar cu avizul Ministerului Culturii.

Prin proiect se propune reabilitarea și modernizarea tuturor componentelor de bază ale amplasamentului – pavimentul căilor de circulație, refacerea spațiilor verzi, reabilitarea construcțiilor și a rețelelor edilitare precum și reorganizarea parțială a circulațiilor respectiv a traficului din zonă auto și pietonal din zonă.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **Valorificarea cadrului natural**

Prin prezenta documentație se propune reabilitarea și modernizarea zonei centrale a orașului Satu Mare, amplasament al cărui actor principal este parcul central constituit din spații verzi și alei pietonale. Direcțiile propuse de proiect vin în sprijinul valorificării cadrului natural și al îmbunătățirii calității mediului prin eliminarea elementelor care contribuie la degradarea spațiilor și înlocuirea lor cu unele sustenabile și durabile. Totodată printr-o analiza amănunțită a cadrului natural existent se dorește mărirea spațiilor verzi și înlăturarea arborilor și arbuștilor respectiv a plantelor care dăunează și înlocuirea lor cu unele aparținătoare și caracteristice zonei climatice în care ne situăm.

Prin reorganizarea circulațiilor de pe zona studiată se va obține o reducere a poluării și noxelor existente și astfel se va îmbunătăți atât cadrul natural cât și cel construit.

### **Modernizarea circulației**

Proiectul are în vedere reorganizarea circulației auto și eliminarea parcajelor din zona studiată. Astfel pe 3 din 4 laturi se va elimina circulația auto, culoarele rămânând accesibile doar pietonilor, transportului în comun și serviciilor de urgență respectiv de aprovizionare a serviciilor aflate la parterul construcțiilor ce delimitează Piața Libertății și care nu pot fi aprovizionate pe altă cale.

Transportul în comun rămâne neschimbat.

În virtutea solicitării, partea carosabilă pe latura S se va modifica în așa fel încât să permită circulația autovehiculelor în ambele sensuri între str. Păstrăvului și str. Al. I. Cuza și își va păstra categoria de importanță C – construcție de importanță normală și se va încadra la stradă urbană de categoria III (colectoare).

În profil transversal zona carosabilă va avea o lățime de 7,00 m (2 benzi de câte 3,50 m, câte o bandă pe sens) și se va încadra cu borduri carosabile 20 x 25 cm fixate în beton C12/15. Bordurile se vor monta cu pas (decalaj pe verticală față de marginea adiacentă a părții carosabile) de 12 cm.

Din punctul de vedere al siguranței circulației se va marca cu linie continuă axul străzii pentru interzicere depășirii. La această fază se propune amplasarea de stâlpișori pe ax la distanța de 1,5 m unul de celălalt. În zona de V a laturii se va amenaja o trecere de pietoni care va permite atât trecerea pietonilor cât și a bicicliștilor, iar în zona de mijloc și în zona de E a laturii se vor amenaja treceri de pietoni pentru traversarea pietonală. În vederea fluidizării traficului auto, în această fază se propune montarea de semafoare inteligente la cele trei treceri de pietoni amintite anterior și la trecerea de pietoni de pe strada Decebal de la capătul dinspre Pța Libertății, astfel încât să se asigure circulația continuă, fără oprire la semafor de tip "undă verde" pe toată lungimea laturii de S la o viteză de 20 km/h.

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

Traseele pietonale existente se păstrează aproape în întregime, mai mult decât atât, prin reorganizarea traficului auto și transformarea acestuia în pietonal ele se suplimentează.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Prin proiect se propune introducerea pe amplasament de piste de biciclete care să conecteze și segmentele de piste propuse prin proiecte conexe pe străzile adiacente respectiv pista existentă și propusă de pe alea Corneliu Coposu.

Prin modernizarea întregii zone se va facilita accesul nemijlocit pentru persoanele cu dizabilități, eliminându-se după caz trepte sau diferențe de nivel sau înlocuindu-se cu rampe care să corespundă normelor în vigoare. Mai mult decât atât prin proiectul de reabilitare al construcției grupurilor sanitare publice situate în parcul central se prevede și o extindere care să cuprindă grup sanitar pentru persoane cu dizabilități accesibil de la cota terenului chiar dacă în situația existentă interioarele construcției se desfășoară doar la nivelul demisolului.

### Zonificare funcțională

Funcțiuni	Existent		Aprobat anterior		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Suprafață teren</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>
S parcelă CF	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90
15133	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10
S parcelă CF						
171932						
<b>Suprafață construită</b>	<b>520,25</b>	<b>1,3</b>	<b>525,25</b>	<b>1,30</b>	<b>650,00</b>	<b>1,60</b>
Fântâni arteziene	401,40	1	357,90	0,89	<b>357,90</b>	0,55
Grupuri sanitare	70,00	0,17	103,50	0,44	<b>103,50</b>	0,16
Statui	48,85	0,13	51,00	0,14	<b>188,60</b>	0,29
<b>Spații verzi</b>	<b>13 692,35</b>	<b>33,95</b>	<b>17 340,00</b>	<b>43,23</b>	<b>17 105,00</b>	<b>42,43</b>
<b>Spații pietonale</b>	<b>12 994,80</b>	<b>32,25</b>	<b>16 627,00</b>	<b>32,25</b>	<b>14 822,30</b>	<b>36,76</b>
<b>Carosabil autor</b>	<b>13 111,60</b>	<b>32,50</b>	<b>4 300,00</b>	<b>32,50</b>	<b>5 241,00</b>	<b>13,01</b>
<b>Piste de biciclete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>
P.O.T.	1,29		1,30		1,6	
C.U.T.	0,01		0,01		0,02	

### Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tartare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

**Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu apă a localității, în baza contractului încheiat cu S.C. APASERV SATU MARE S.A.**

Rețele de apă și de canalizare existente și învechite din zona vor fi înlocuite, inclusiv branșamentele și racordurile. Materialul acestor conducte în prezent este variat și include oțel, azbociment, fontă și beton. Pe pereții lor existe depuneri care blochează funcționarea leșnicioasă a acestor rețele. Pentru eliminarea acestor neajunsuri se propune înlocuirea lor.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Apele uzate rezultate în urma utilizării construcției grupurilor sanitare având caracter menajer vor fi descărcate în rețeaua de canalizare înlocuită și propusă pe baza contractului încheiat cu SC APASERV SA.

Apa rezultată în urma utilizării instalației fântânilor arteziene propuse va fi direcționată spre un bazin de colectare unde aceasta va fi filtrată și reintrodusă în circuit. În momentul în care apa va ajunge într-o stare care nu mai poate fi filtrată va fi redirecționată spre sistemul de canalizare stradal la care se va racorda.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza printr-o serie de rigole acoperite unde apa va fi redirecționată spre canalizarea propusă la care se va racorda.

- *Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.*

Alimentarea cu energie electrică se asigură din rețeaua de distribuție a localității pe Baza contractului încheiat cu SC ELECTRICA SA.

Se va realiza reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public și ambiental și înlocuirea integrală a corpurilor de iluminat de pe amplasamentul studiat. La amplasarea corpurilor de iluminat s-a urmarit accentuarea prin aliniamente a traseelor carosabile și pietonale. Deasemenea s-au propus și iluminarea și punerea în evidență a obiectivelor de for public.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din incinta parcului și a consumatorilor ocazionali (evenimente publice) se va realiza o rețea de distribuție în interiorul parcului.

- *Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.*

Pentru realizarea supravegherii video și a rețelei wifi în centrul vechi se vor amplasa 10 stâlpi modulari echipați cu 2 module unul pentru rețeaua WLAN și unul pentru camera video.

- *Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibili, modernizări sisteme existente etc.*

Nu e cazul.

- *Alimentarea cu gaze naturale – după caz*

Nu e cazul. Rețeaua existentă de gaz se păstrează.

- *Gospodăria comunală – amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specific etc.*

Rezidurile neindustriale alături de rezidurile menajere vor fi colectate în containere de salubritate și depozitate la groapa de gunoi a localității în baza contractului încheiat cu serviciul de salubritate. Rezidurile menajere vor fi colectate cosuri stradale, containere de salubritate și depozitate la groapa de gunoi a localității în baza contractului încheiat cu serviciul de salubritate.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației din domeniu : Legea nr. 211/2011 – privind regimul deșeurilor.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **Protecția mediului**

- *Diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare (emisii, deversări etc)*

Investiția propusă este o lucrare al cărui scop este îmbunătățirea factorilor de mediu la nivel local și global la scara orașului prin eliminarea noxelor, îmbunătățirea calității aerului și a mediului urban ca atare. Toate categoriile de lucrări vizează diminuarea efectelor nocive asupra mediului – reorganizarea traficului pentru a reduce cantitatea de noxe evacuate în aer, plantarea de copaci și refacerea vegetației împreună cu mărirea suprafeței, precum și refacerea instalațiilor defectuase sau foarte înechite samd.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Nu e cazul deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative și ca atareu există risc de alunecări de teren.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Apele uzate rezultate în urma utilizării construcției grupurilor sanitare având caracter menajer vor fi descărcate în rețeaua de canalizare înlocuită și propusă pe baza contractului încheiat cu SC APASERV SA.

Apa rezultată în urma utilizării instalației fântânilor arteziene propuse va fi direcționată spre un bazin de colectare unde aceasta va fi filtrată și reintrodusă în circuit. În momentul în care apa va ajunge într-o stare care nu mai poate fi filtrată va fi redirecționată spre sistemul de canalizare stradal la care se va racorda. Evacuarea apelor pluviale se va realiza printr-o serie de rigole acoperite unde apa va fi redirecționată spre canalizarea propusă la care se va racorda. Rigolele dispun de un sistem integrat de filtrat amplasat la fiecare capăt de segmenta care va filtra apa înainte de a o deversa spre rețeaua de canalizare.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Rezidurile menajere vor fi colectate selectiv pe 5 fracții în coșuri stradale, containere de salubritate și depozitate la groapa de gunoi a localității în baza contactului încheiat cu serviciul de salubritate. Pubelele și containerele vor fi depozitate în locuri special amenajate.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/ eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației din domeniu : Legea nr. 211/2011 – privind regimul deșeurilor.

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

Prin proiect se propune refacerea parcului central și a zonelor verzi existente precum și realizarea de spații verzi suplimentare, completări de aliniamente de arbori și arbuști și amenajări cu plante de sezon. Suprafața spațiilor verzi se va mări cu aproximativ 10% în varianta propusă față de cea existentă.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Spațiul verde existent se încadrează conform articolului 3 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în categoria de spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate). Vegetația din interiorul spațiului studiat a fost cartată iar pe baza unui sistem de punctare s-a determinat starea fiecărui



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

element. Astfel dintr-un total de 379 de arbori și arbuști se propune tăierea unui număr de 95 de arbuști și 82 de arbori. Aliniamentele existente de copaci care constituie culoare de protecție față de circulațiile existente se vor completa unde este cazul și în același timp se vor propune aliniamente noi pe toate cele patru laturi în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente zonei studiate. Rezultă astfel un număr de 277 de arbori propuși a fi plantați care împreună cu arborii și arbuștii existenți păstrați constituie un total de 479 de bucăți. Spațiile verzi vor fi diferențiate în zone cu gazon respectiv în suprafețe destinate plantării de flori sau plante sezoniere. Pe culoarul de sud se va realiza separarea spațiului carosabil de cel pietonal printr-o fâșie plantată cu arbuști.

### - *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Amplasamentul studiat reprezintă parte dintr-un ansamblu urban protejat – Piața Libertății, cod LMI SM-II-a-A05220 – sec. XVII, XIX, XX. De asemenea în imediata vecinătate există o serie de ansambluri sau clădiri monument, în cazul unora fațada principală a construcției contribuind la unul dintre fronturile care delimitează Piața Libertății.

- ansamblul urban „strada Horea” – Str. Horea nr. 4-10, 5-13 cod LMI SM-II-a-B-05218 – sec XIX-XX

- Casa Ormos – str. Horea nr. 2 cod LMI SM-II-m-B-05219 – construită la începutul secolului XIX

- Hotel Dacia – Piața Libertății nr. 8 cod LMI SM-II-m-A-05221 construit în 1902

- Casa Albă – Piața Libertății nr. 17 cod LMI SM-II-m-B-05222 construită între 1911-1912

- Casa breslei Cizmarilor – Piața Libertății nr. 18 cod LMI SM-II-m-B-05223 construită în 1830

- Casa Vecsey, azi muzeul de Artă – Piața Libertății nr. 21 cod LMI SM-II-m-A-05224 construită între 1798-1842

- Catedrala romano-catolică – Piața Libertății nr. 24 cod LMI SM-II-m-A-05225 construită în 1837

Prin proiect nu se instituie zone noi, menținându-se cele existente și realizându-se proiectul în conformitate cu legislația în vigoare.

### - *Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană*

Obiectivul principal al proiectului este reabilitatea, refacere și îmbunătățirea zonei studiate pentru a oferi un mediu calitativ superior care sa fie adaptabil diverselor activități de recreere sau loisir, dar să și îmbunătățească imaginea integrală a ansamblului și a orașului. Prin proiect se dorește și ameliorarea vieții urbane atât a elementelor care compun ansamblul cât și a comunității pe care o deservește. Se propune eliminarea noxelor și elementelor dăunătoare mediului și refacerea componentelor existente precum și introducerea de elemente noi cum ar fi pista de biciclete care reprezintă un segment dintr-o rețea dezvoltată printr-un sistem de proiecte conexe.

### - *Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz*

Zona centrală a orașului reprezintă un reper precum și un punct de atracție pentru turiștii care traversează zona. Prin proiect se va îmbunătăți mediul devenind astfel un spațiu și mai atrăgător care va facilita și accesul la serviciile desfășurate în clădirile care definesc Piața Libertății. De asemenea, se propune amenajarea unor spații care pot fi utilizate de aceste instituții pentru a dezvolta spații de servire respectiv de stat sau petrecere a timpului liber în exterior.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

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

Situația existentă prezintă multiple disfuncționalități care afectează mediul pe mai multe planuri. Proiectul vizează și refacerea rețelelor edilitare de pe amplasament precum și a rețelelor electrice care vizează iluminatul și distribuția energiei. Totodată se propune consolidarea fântânii cu nr. 2 și reabilitarea fântânii 1 existente care dispun de sisteme defectuoase ce prezintă multe pierderi de resurse și construirea unui sistem nou de jocuri de apă și lumină.

### **Obiective de utilitate publică**

Ambele parcele studiate reprezintă proprietăți ale municipiului Satu Mare fiind definite conform extraselor CF ca domeniu public.

Extras CF nr. 1587, nr. cad. 15133, suprafață 18504 mp, Parcul Libertății, domeniu public dobândit prin Lege – Municipiul Satu Mare

Extras CF nr. 171932, nr. cad. 171932, suprafață 21 815 mp, domeniu public, drept de proprietate în baza HG 967/2002 dobândit prin lege – Municipiul Satu Mare

Extras CF nr. 180221 nr. cad. 180221, suprafață 180221 m, domeniu public dobândit prin Lege – Municipiul Satu Mare.

### **Concluzii**

Finalitatea acestei lucrări urmărește revitalizarea unui spațiu important din țesutul orașului care va influența și dinamica vecinătăților.

Proiectul vine în sprijinul obiectivelor din cadrul POR 2014-2020 precum și în sprijinul Planului de mobilitate urbană în care obiectivele principale vizează direcții strategice care constituie punct de plecare și în proiectul propus. Scopul este acela de a realiza un spațiu urban superior față de cel existent printr-o serie de acțiuni care să contribuie la creșterea siguranței și a securității cetățenilor, la reducerea poluării atmosferice și fonice, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului energetic. Toate propunerile din cadrul proiectului propus tind spre îmbunătățirea calității mediului urban care va contribui astfel și la creșterea atractivității și calității spațiului în beneficiul cetățenilor, al economiei și al societății de ansamblu.

**Proiectul propus vizează modificarea PUZ-ului anterior aprobat pentru Centru Vechi prin reanalizarea circulației carosabile (cu implicațiile rezultate) din partea sudică a amplasamentului (respectiv legătura carosabilă est-vest pe 2 sensuri Cuza-Voda - Pastravului).** Se păstrează în rest toate propunerile pentru reabilitarea integrală a amplasamentului studiat, cu toate lucrările necesare pentru a îndeplini toate obiectivele propuse. Astfel, pe baza acestora precum și a concluziilor/recomandarilor din studiile elaborate, se identifică următoarele categorii de ansambluri la care se propun intervenții:

- drumuri: carosabil, piste pentru bicicliști, alei și spații pietonale

- decaparea integrală a căilor de circulație existente, reorganizarea, reabilitarea și modernizarea acestora conform proiectului propus.

- spații verzi - reabilitarea și suplimentarea spațiilor verzi existente pe baza unei analize amănunțite a situației existente.





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- instalații electrice;
- reabilitarea și modernizarea sistemului de iluminat public și ambiental și înlocuirea integrală a corpurilor de iluminat de pe amplasamentul studiat.
- instalații apă-canal; Se va ține cont de asemenea de introducerea unui sistem de supraveghere video precum și sistem de wifi.
- reabilitarea rețelei existente aferente instalațiilor de apă și canalizare precum și realizarea de canale și branșamente acolo unde este cazul conform pieselor desenate anexate.
- obiecte: grupuri sanitare, fântână arteziană.
  - reabilitarea și extinderea clădirii existente a grupurilor sanitare, cu toate lucrările necesare (hidroizolare, termoizolare, înlocuirea elementelor de tâmplărie și a obiectelor sanitare)
  - extinderea instalațiile aferente
  - reabilitarea și menținerea pe poziție a sculpturii lui Domokos Lehel situată central în fântâna din partea de nord a parcului, care se propune a fi reabilitată și fantana nr 2 se propune a fi consolid
  - Reglementarea direcțiilor de reabilitare a fațadelor imobilelor din jurul ansamblului Pieței Libertății care împreună cu normativele în vigoare să constituie punctul de plecare al proiectelor individuale de reabilitare pentru fiecare construcție în parte, reabilitarea acestora nefăcând obiectul prezentului proiect.

Ulterior aprobării documentației „Plan Urbanistic Zonal – Centru Vechi – Piața Libertății” Municipiul Satu Mare se vor derula operațiunile de autorizare a lucrărilor de intervenții și obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea investiției pe baza proiectului tehnic elaborat de persoane atestate MC.

### 5.5. Bilanț teritorial

Funcțiuni	Existent		Aprobat anterior		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Suprafață teren</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>
S CF 15133	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90
S CF 171932	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10
<b>Suprafață construită</b>	<b>520,25</b>	<b>1,3</b>	<b>525,25</b>	<b>1,30</b>	<b>650,00</b>	<b>1,60</b>
Fântâni arteziene	401,40	1	357,90	0,89	357,90	0,55
Grupuri sanitare	70,00	0,17	103,50	0,44	103,50	0,16
Statui	48,85	0,13	51,00	0,14	188,60	0,29
<b>Spații verzi</b>	<b>13 692,35</b>	<b>33,95</b>	<b>17 340,00</b>	<b>43,23</b>	<b>17 105,00</b>	<b>42,43</b>
<b>Spații pietonale</b>	<b>12 994,80</b>	<b>32,25</b>	<b>16 627,00</b>	<b>32,25</b>	<b>14 822,30</b>	<b>36,76</b>
<b>Carosabil autor</b>	<b>13 111,60</b>	<b>32,50</b>	<b>4 300,00</b>	<b>32,50</b>	<b>5 241,00</b>	<b>13,01</b>
<b>Piste de biciclete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>
P.O.T.	1,29		1,30		1,6	
C.U.T.	0,01		0,01		0,02	



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)**

Beneficiarul acestui proiect este Municipiul Satu Mare ca administrator, este autoritate publică al cărei buget se constituie și funcționează în baza Ordonanței de Urgență nr. 45/2003 și care dorește să stabilească și să prevadă pentru acest an modernizarea spațiului urban. Strategia pentru implementarea proiectului ține seama de obiectivele generale, specifice și de limitările legate de resursele disponibile.

#### **Politici și strategii europene și naționale**

Sistemul politicilor publice reprezintă ansamblul instrumentelor, procedurilor și arhitecturii instituționale, dezvoltat în scopul de a îmbunătăți în ansamblu calitatea și eficiența procesului de luare a deciziei. În România politicile publice sunt instrumente de organizare / structurare strategică a actelor normative ale căror principal inițiator este Guvernul României.

Abordarea instituțională a planificării politicilor publice este axată pe managementul și coordonarea problemelor la nivel instituțional, folosind ca instrumente, planificarea resurselor financiare, umane, și administrative și dezvoltarea de modele instituționale eficiente.

Strategia Uniunii Europene "Europa 2020" se orientează spre dezvoltarea inteligentă, sustenabilă și incluzivă în profil teritorial, ceea ce impune punerea în practică a unei strategii care să permită accesarea fondurilor europene.

Politica de coeziune oferă cadrul investițional și sistemul de aplicare de care este nevoie pentru realizarea obiectivelor strategiei Europa 2020. Fondul European de Dezvoltare Regională, Fondul Social European și Fondul de Coeziune reprezintă, cumulativ, peste o treime din bugetul total al UE. Comisia Europeană colaborează cu autoritățile de management din țările și regiunile UE pentru a asigura investirea eficientă a acestor resurse, în vederea susținerii creșterii inteligente, durabile și incluzive.

În concluzie, se urmărește modernizarea spațiului urban pentru a asigura o arhitectură modernizată, adaptată necesităților populației, care va îmbunătăți calitatea mediului urban, contribuind astfel la creșterea atractivității și calității spațiului în beneficiul cetățenilor, al economiei și al societății de ansamblu. Totodată strategia subliniază necesitatea implementării cât mai urgente a unei reforme în domeniul modernizării spațiilor urbane.

Situația existentă împreună cu direcțiile de dezvoltare actuale ale municipiului Satu Mare sunt cuprinse în Planul Urbanistic General, precum și în strategia integrată de dezvoltare a municipiului Satu Mare 2015-2025.

Proiectul vine în sprijinul obiectivelor din cadrul POR 2014-2020, precum și în sprijinul Planului de mobilitate urbană în care obiectivele principale vizează direcții strategice care constituie punct de plecare și în proiectul propus.

Scopul este acela de a realiza un spațiu urban superior față de cel existent printr-o serie de acțiuni care să contribuie la reducerea poluării atmosferice și fonice, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului energetic.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **OBIECTIVUL PRINCIPAL**

Obiectivul general al acestui proiect este dezvoltarea economică, socială, durabilă în Municipiul Satu Mare, potrivit nevoilor și resurselor specifice, cu accent pe modernizarea mediului urban.

Obiectivul principal al proiectului constă în modernizarea și extinderea traseului pietonal și velo din Centrul Vechi al municipiului Satu Mare, oferirea unui mediu calitativ superior adaptabil diverselor activități de recreere sau culturale, creșterea turismului și îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a orașului.

Deoarece modernizarea privește un spațiu urban, aceasta nu permite pe de o parte alegerea de alternative multiple, iar pe de altă parte modernizarea se realizează pe drumul existent (nu trasee noi), delimitate precis de domeniul privat, ceea ce elimină din start elemente de risc tehnic, de mediu sau economic.

### **OBIECTIVE SECUNDARE:**

1. Modernizarea căilor de rulare din interiorul pieței;
2. Reorganizarea traficului auto, pietonal și velo astfel încât să eficientizeze din punct de vedere estetic și energetic sistemul de iluminat public și ambiental;
3. Creșterea gradului de siguranță și confort al utilizatorilor cu cel puțin 15%;
4. Alinierea la cerințele UE cu privire la siguranța în trafic;
5. Descongestionarea traficului, reducerea poluării cu cel puțin 20%;
6. Reducerea numărului de accidente cu cel puțin 20%;
7. Se țintește revitalizarea imaginii și a dinamicii întregului ansamblu studiat;
8. Restricționarea accesului auto din anumite zone ale orașului precum și promovarea unor mijloace de transport alternative;
9. Mai mult, rezultatele acestei investiții are implicații și în protejarea mediului prin reducerea consumului de resurse. Cel mai mare ajutor adus mediului este evitarea scurgerilor de substanțe poluante folosite de vehicule grele (ulei de motor, lichide hidraulice, alte uleiuri), care pot afecta mediul;
10. Diminuarea efectelor negative ale traficului rutier asupra vieții sociale din localitate.
11. Reducerea costurilor de exploatare și întreținerea drumurilor.
12. Protejarea mediului prin reducerea poluării fonice și vibrații.
13. Modernizarea acestui ansamblu contribuie la creșterea satisfacției populației din Municipiul Satu Mare față de calitatea vieții lor.

În concluzie se poate afirma că intenția de modernizarea și dezvoltare a ansamblului propus prin proiect va influența în sens pozitiv dezvoltarea Municipiului Satu Mare.

### **Impactul social și cultural;**

Obiectivul general al proiectului constă în modernizarea Centrului Vechi, al Pieței Libertății, oferirea unui mediu calitativ superior adaptabil diverselor activități de recreere sau culturale, și îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a orașului. Scopul proiectului este de a dezvolta și moderniza spațiul pietonal și velo din centrul orașului și apoi din întreg spațiul său astfel contribuind semnificativ și la calitatea spațiilor și a aerului prin mărirea zonelor verzi și reducerea noxelor.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Realizarea proiectului vizează ameliorarea efectelor sociale și economice negative existente în prezent.

Avantajele economice așteptate se referă la:

- Reducerea costurilor de exploatare a infrastructurii actuale;
- Costuri de întreținere și operare a mijloacelor de transport mai reduse ca urmare a îmbunătățirii condițiilor de circulație;
- Creșterea potențialului turistic local;
- Scăderea consumului de carburant, reducerea uzurii autovehiculelor ca urmare a reducerii frânării și accelerării datorată transformării unui procent dintre șoferi în petoni și bicicliștilor.

Realizarea proiectului va aduce o serie de beneficii sociale:

- Scăderea numărului de accidente de circulație;
- Restricționarea accesului auto din anumite zone ale orașului precum și promovarea unor mijloace de transport alternative contribuie semnificativ la reducerea poluării din zona centrală și din oraș ca ansamblu;
- Eliminarea parțială a traficului auto contribuie la micșorarea noxelor și implicit la creșterea calității aerului;
- Creșterea nivelului de educație, de socializare și a stării de sănătate;
- Ridicarea standardului de viață al locuitorilor orașului;
- Creșterea nivelului de trai.

În concluzie: se poate afirma că modernizarea și dezvoltarea ansamblului propus prin proiect va influența în sens pozitiv dezvoltarea Municipiului Satu Mare. Astfel, pentru Municipiul Satu Mare proiectul de modernizare și dezvoltare a traseului pietonal și velo în Centrul Vechi reprezintă o oportunitate de dezvoltare economică și socială prin asigurarea unui mediu urban corespunzător și adaptat cerințelor actuale, fără a avea impact negativ asupra mediului înconjurător.

Obiectivul specific este de a dezvolta și moderniza spațiul pietonal și velo din centrul orașului și apoi din întreg spațiul său astfel contribuind semnificativ și la calitatea spațiilor și a aerului prin mărirea zonelor verzi și reducerea noxelor. Modul de dizolvare a circulației și cu efectele acestei modificări sunt ilustrate în prezentul proiect.

Conform studiului, proiectul de modernizare a pieței centrale și de dezvoltare a traseului pietonal și velo satisface necesitatea de mobilitate a traficului în prezent și în perspectivă. Obiectivele acestei analize sunt de a stabili în ce măsură proiectul vizat contribuie la politica de dezvoltare regională.

Între infrastructura de transport a unei regiuni și dezvoltarea sa economică există o relație biunivocă. Din cele mai vechi timpuri, regiunile cele mai prospere s-au situat fie de-a lungul căilor importante de comunicație fie la întretăierea lor. Potențialul de dezvoltare al unei regiuni este cu atât mai mare cu cât acea regiune dispune de o infrastructură de transport mai complexă și mai dezvoltată. Fără îndoială, infrastructura de transport se numără printre factorii cei mai importanți ai competitivității economice naționale sau regionale, alături de regimul fiscal, de infrastructura tehnologică și de cercetare sau de nivelul de pregătirea forței de muncă. Reciproca relației este de asemenea valabilă. Creșterea economică determină o creștere a nevoilor de transport chiar mai accentuată, creând o presiune suplimentară asupra infrastructurii existente. La nivel



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

europen se estimează că până în anul 2020 traficul se va dubla, impunându-se investiții în extinderea și modernizarea rețelelor transeuropene de transport de cca 500 miliarde de euro în perioada 2007-2020.

Efectele pozitive ale implementării proiectului vor aduce beneficii cadrului construit, Piața Libertății reprezentând un ansamblu protejat fiind pe lista monumentelor istorice atât ca ansamblu și reprezentând totodată și contextul în care se identifică monumentele situate pe fronturile care delimitează piața care sunt luate în considerare pentru viitoare reabilitări.

Reorganizarea circulației din interiorul pieței Libertății determină o nouă organizare a spațiului pietonal în care se disting zone pentru toată populația și pentru turiști precum și zone cu amenajări care să încurajeze activități pentru toate categoriile de vârstă. Pietonalul extins pe latura de vest va conecta aleea Corneliu Coposu cu strada Ștefan cel mare determinând o axă pietonală care va ușura circulația pietonilor și a cicliștilor pe direcția sud-nord. În aceeași manieră se vor conecta și spațiile pietonale cu strada Horea.

De jur împrejurul parcului central, prin extinderea pietonalului, se creează oportunitatea pentru serviciile comerciale de la parterul clădirilor care delimitează amplasamentul să se extindă cu terase în aer liber care vor contribui la creșterea atractivității zonei centrale.

Piațetele care se formează în jurul anumitor puncte de interes – statui, structură pavilionară adiacentă grupurilor sanitare – sau la intersecția anumitor alei din interiorul parcului vor constitui locuri prielnice pentru diverse activități socio-culturale care vor atrage la rândul lor populația și turiștii în zonă.

### **Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.**

Impact direct asupra locuitorilor poate apărea numai în caz de accident în timpul transportului sau manevrării componentelor mari și grele ale structurii portante.

Poate apărea impact direct cauzat de căderea unor componente, dacă are loc un cutremur puternic. Ulterior elaborării planului urbanistic zonă, se vor dezvolta documentațiile pentru autorizațiile de construcții, iar execuția se va realiza având la bază un proiect tehnic. Toate documentațiile vor fi realizate conform legislației în vigoare. Rezultă astfel impact asupra factorilor de mediu pe perioada de execuție a proiectelor/ în perioada de funcționare a obiectivului studiat.

#### **o Protecția calității aerului:**

Pe perioada executiei poluarea atmosferei poate fi determinata in principal de manevrarea și transportul materialelor de constructie.

Emisiile de praf variaza in functie de operatiile specifice, conditiile meteorologice dominante, modul de transport al materialelor. Se recomandă controlul stării tehnice a utilajelor care vor fi utilizate la realizarea obiectivului, alimentarea cu carburant, respectarea tehnologiei de construire.

#### *In perioada funcționării obiectivului*

Obiectivul nu constituie sursă de poluare semnificativă a aerului.

Efectul produs de autovehiculele care asigura circulația in cadrul incintei este redus.

#### *Pe parcursul executiei :*

- se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf
- se vor respecta standardele de calitate a aerului ambiental în orice condiții atmosferice;
- respectarea Legii 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Implementarea obiectivului nu va genera cantități semnificative de poluanți pentru atmosferă

Nivelul poluării cumulate se va înscrie în limitele actelor normative în vigoare în ceea ce privește poluarea atmosferică

o **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- folosirea utilajelor cât mai silențioase în vederea diminuării disturbării fonice ;

- se vor respecta prevederile STAS 10009-88, privind protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Activitatea propusă a se desfășura nu va constitui sursă semnificativă de zgomot.

o **Protecția solului și subsolului:**

- lucrările de săpătură vor afecta parțial solul și subsolul; la finalizarea lucrărilor se va face nivelarea și tasarea solului;

- depozitarea deșeurilor nu se va realiza pe amplasamente neautorizate

- materialele necesare realizării investiției se vor depozita în locuri marcate, iar după terminarea lucrărilor se vor elibera suprafețele ocupate;

- deșeurile reciclabile vor fi predate la unități autorizate;

- nu se va realiza incinerarea deșeurilor și evacuarea acestora direct pe sol, în cursurile de suprafață, în subteran și în sistemele de canalizare;

- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;

La finalizarea investiției se vor reface spațiile afectate prin realizarea proiectului și vor înnervi suprafețele;

Implementarea proiectului nu va duce la forme diverse de impact asupra solului ( fizic, mecanic, chimic, biologic )

Activitatea desfășurată în cadrul obiectivului , nu va genera ape tehnologice uzate care să fie deversate în canalizare.

Implementarea proiectului nu va afecta în mod semnificativ biodiversitatea din zona.

Prin realizarea obiectivului nu se vor genera cantități suplimentare semnificative de poluanți care să determine afectarea calității factorilor de mediu și implicit influența asupra stării de sănătate a populației.

### Concluzii :

- Impactul este relativ redus și local, pe perioada execuției proiectului.
- Impactul este cu probabilitate redusă atât pe parcursul realizării investiției, cât și după punerea în funcțiune a obiectivului, deoarece lucrările prevăzute de proiect nu vor afecta semnificativ factorii de mediu aer, apă, sol/subsol, așezări umane.
- Impact cu durată, frecvență și reversibilitate reduse, datorită naturii proiectului și măsurilor prevăzute de acesta;

Nu există un impact cumulativ cu alte proiecte, cu efecte semnificative asupra mediului;

Pentru ca efectul cumulativ să fie redus, proiectele viitoare propuse la nivelul teritoriului nu trebuie să fie realizate simultan ci se vor implementa pe orizontul de timp al PMUD al municipiului Satu Mare.

Prin soluțiile constructive adoptate și un management corespunzător, proiectul nu va implica riscuri majore pentru sănătatea umană și mediu.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Caracteristicile impactului potențial decurg din activitățile de construcție și din modul de funcționare a obiectivelor .

Se poate considera că impactul în perioada de execuție este pe termen scurt, cel din perioada de funcționare este pe termen lung, iar în intervalul de dezafectare este pe termen scurt.

Amenajarea zonei centrale a municipiului Satu Mare susține și direcționează spre utilizarea unor mijloace de transport mai puțin poluante sau nepoluante cu efect direct asupra locuitorilor prin reducerea emisiilor de poluanți în aer inclusiv a emisiilor cu efect de seră, a nivelului de zgomot, toate aceste beneficii ducând la o calitate mai bună a vieții.

### **Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor reglementate prin PUZ**

#### **a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;**

Analiza financiară se realizează din punctul de vedere al beneficiarului. Dacă beneficiarul și operatorul nu sunt aceeași entitate, trebuie luată în considerare o analiză financiară consolidată și să fie întocmită conform ghidului " Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020" și a ghidului "Manualul pentru evaluarea dezvoltării Socio-Economice" elaborat de Institutul Tavistock în colaborare cu GHK și IRS.

Perioada de referință are un efect extrem de important asupra analizei, ea afectând calculul principalilor indicatori ai analizei financiare și economice, astfel analiza s-a făcut pentru o perioadă de **20 ani**.

- **Scenariul minimal**

În situația în care nu se modernizează traseul pietonal și velo propus prin prezentul proiect, condițiile de utilizare ale acestuia nu se vor îmbunătăți, iar cu timpul va deveni impracticabil.

Indiferent de scenariul minimal, nu vor fi generate venituri, iar valoarea ratei interne de rentabilitate financiară va fi negativă (scenariul minimal nu presupune reparații superficiale). Acest scenariu nu oferă beneficii economice, raportate la costurile de întreținere și la dezavantajele socio-umane, care se vor menține în cea mai mare parte.

Avantajul Scenariului fără proiect este acela că investiția este minimă, dar întreținerea ansamblului este greoaie, iar în timp acesta va continua să se degradeze.

Din punct de vedere al traficului, există date statistice recenzate conform studiului de trafic realizat exclusiv pentru acest proiect, astfel se aproximează un trafic zonal existent mediu zilnic de **3284 autovehicule**.

- **Scenariul cu proiect**

Scenariul cu proiect reprezintă varianta în care se realizează investiția.

Soluția tehnică adoptată este prezentată în prima parte a documentației. Pentru ca propunerile de lucrări să fie cât mai obiective, Municipiul Satu Mare a solicitat analiza acestui proiect.

Ca urmare a acestei analize, singura variantă care se încadrează în condițiile de finanțare este aceea propusă prin prezentul proiect.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Spațiul urban pe care se execută lucrările din prezentul proiect se desfășoară pe domeniu public, în Centrul Vechi din Municipiul Satu Mare, iar terenul ocupat este administrat de către Municipiul Satu Mare.

Prin realizarea acestui scenariu, se are în vedere îmbunătățirea spațiului pietonal și velo din centrul orașului, astfel contribuind semnificativ la calitatea spațiilor și a aerului prin mărirea zonelor verzi și reducerea noxelor.

Ansamblul studiat va fi modernizat, asigurându-se confortul sporit utilizatorilor, reducând totodată cheltuielile de întreținere anuală.

Soluțiile tehnice propuse țin cont de rezultatele dimensionării structurii, starea tehnică a terenului, elementele geometrice caracteristice și tema de proiectare.

Prin modernizarea și dezvoltarea traseului pietonal și velo se va realiza un sistem de suport uniform, atât din punct de vedere estetic, cât și al straturilor componente. Singura soluție pentru asigurarea corespunzătoare a acestui ansamblu urban este de a moderniza și dezvolta traseul pietonal și velo în Centrul Vechi din Municipiul Satu Mare.

În situația în care nu se modernizează ansamblul propus prin prezentul proiect, nu se va îmbunătăți imaginea și dinamica centrului orașului.

### **b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;**

Asigurarea unui mediu calitativ superior adaptabil diverselor activități de recreere sau culturale, și îmbunătățirea imaginii integrale a ansamblului și implicit a orașului reprezintă un obiectiv important pentru Primăria Municipiului Satu Mare. Astfel, investiția în modernizarea spațiului pietonal și velo din centrul orașului va permite sporirea capacităților economice și sociale. Așadar această investiție ar fi platforma ideală pentru conștientizarea importanței circulației publice.

Prioritatea de investiție este reorganizarea traficului auto, pietonal și velo, împreună cu eficientizarea din punct de vedere estetic și energetic a sistemului de iluminat public și ambiental aferent acestora, toate realizate în așa fel încât să revitalizeze imaginea și dinamica întregului ansamblu studiat.

Pentru îndeplinirea scopurilor priorității de investiție, este necesară modernizarea și dezvoltarea traseului pietonal și velo în Centrul Vechi din Municipiul Satu Mare, pentru îmbunătățirea parametrilor relevanți: reducerea noxelor, creșterea siguranței rutiere, creșterea portanței structurii rutiere.

### **c) analiza financiară; sustenabilitatea financiară;**

Principalul obiectiv al analizei financiare îl reprezintă calcularea indicatorilor performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Această analiză este dezvoltată din punctul de vedere al Primăriei Municipiul Satu Mare. Metoda analizei financiare constă din utilizarea previziunilor fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula indicatorii de performanță financiară a proiectului. Metoda utilizată în dezvoltarea CBA financiară este cea a „fluxului de numerar cumulat pozitiv”.

**Orizontul de analiză recomandat pentru acest proiect este de 20 de ani.**

**Rata de actualizare recomandată în cadrul analizei financiare este de 4%.**

**Analiza financiară evaluează:**





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Profitabilitatea financiară a investiției determinată pe baza indicatorilor VNAF (valoarea netă actualizată financiară), RIRF (rata internă de rentabilitate financiară), raportul beneficii actualizate/costuri actualizate (B/C) și fluxul de trezorerie cumulat (FTC);

Sustenabilitatea financiară a proiectului.

Valoarea financiară netă prezentă (VNAF) reprezintă valoarea care rezultă deducând valoarea actualizată a costurilor previzionate ale unei investiții din valoarea actualizată a beneficiilor previzionate.

Rata rentabilității financiare (RIRF) reprezintă rata de actualizare la care un flux de costuri și beneficii exprimate în unități monetare are valoarea actualizată zero. Rata internă de rentabilitate este comparată cu rate de referință pentru a evalua performanța proiectului propus. În Documentul de lucru nr. 4 al Direcției Generale de Politică Regională din cadrul Comisiei Europene se prezintă tabelul cu profitabilitatea așteptată în cazul a diferite tipuri de infrastructuri. Din acest tabel reiese faptul că pentru proiectele sociale, sportive, de drumuri și infrastructuri fără taxă nu se așteaptă nici o profitabilitate.

Raportul beneficiu-cost (R b/c) evidențiază măsura în care beneficiile proiectului acoperă costurile acestuia. În cazul când are valori subunitare, proiectul nu generează suficiente beneficii și are nevoie de finanțare.

Fluxul de numerar cumulat reprezintă totalul monetar al rezultatelor de trezorerie anuale pe întreg orizontul de timp analizat.

Având în vedere natura lucrărilor prevăzute în proiect, considerăm că nu este cazul efectuării unei analize financiare.

S-a calculat VNAF pentru cei **20 de ani** la o rată de actualizare de 4% și o investiție totală (C) de **19,045,446.62 lei**;

Valoarea financiară netă raportată la valoarea investiției este definită ca:

n

$$VNAF/C = \sum_{t=0}^n St = S0 / (1 + i)^0 + S1 / (1 + i)^1 + Sn / (1 + i)^n$$

t=0

Unde Sn este balanța fondurilor bănești la momentul n (fluxul de numerar, iar at este factorul financiar de actualizare).

Rata financiară internă a rentabilității este definită ca rata dobânzii care duce la zero valoarea netă prezentă a investiției:

n

$$VNAF/C = \sum St / (1+RIRF)^t = 0$$



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

t=0

Valoarea financiară netă raportată la contribuția proprie este definită ca:

n

$$VNAF/K = \sum_{t=0}^n St = S0 / (1 + i)^0 + S1 / (1 + i)^1 + Sn / (1 + i)^n$$

t=0

Unde Sn este balanța fondurilor bănești la momentul n (fluxul de numerar, iar at este factorul financiar de actualizare). Rata financiară internă a rentabilității este definită ca rata dobânzii care duce la zero valoarea netă prezentă a investiției:

n

$$VNAF/K = \sum_{t=0}^n St / (1+RIRF)^t = 0$$

t=0

a	4.00%
VNAF/C	-25,335,446
RIRF/C=	-f.mare
raport B/C	0.00

K	19,045,447
VNAF/K	-25,335,446
RIRF/K	-f.mare

S-au considerat n și n+1 anii necesari realizării investiției ( 18 luni pentru execuția investiției cu 3 luni pentru pregătirea proiectului la care se adaugă 3 luni pentru perioada de iarnă și situații neprevăzute rezultând perioada totală pentru calcul de 24 luni ).

### ANALIZĂ FINANCIARĂ

TOTAL 19,045,446.62		ANALIZA FINANCIARA					
An	Costuri de capital	Costuri de intretinere		Total costuri	Cash-flow/C	Cash-flow/K	Cash-flow cumulat neactualizat
		curenta	periodica				
n	9,522,723.31	0.00		9,522,723.31	-9,522,723.31	-9,522,723.31	-9,522,723.31
n+1	9,522,723.31	0.00		9,522,723.31	-9,522,723.31	-9,522,723.31	-19,045,446.62
1		335,981.27		335,981.27	-335,981.27	-335,981.27	-19,381,427.89
2		349,420.52	101,697.29	451,117.81	-451,117.81	-451,117.81	-19,832,545.70
3		363,397.34		363,397.34	-363,397.34	-363,397.34	-20,195,943.04
4		377,933.24	101,697.29	479,630.52	-479,630.52	-479,630.52	-20,675,573.56
5		393,050.56	180,021.39	573,071.95	-573,071.95	-573,071.95	-21,248,645.51



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

6		408,772.59	101,697.29	510,469.87	-510,469.87	-510,469.87	-21,759,115.38
7		425,123.49		425,123.49	-425,123.49	-425,123.49	-22,184,238.87
8		442,128.43	407,000.47	849,128.90	-849,128.90	-849,128.90	-23,033,367.77
9		459,813.57		459,813.57	-459,813.57	-459,813.57	-23,493,181.33
10		478,206.11	281,718.67	759,924.78	-759,924.78	-759,924.78	-24,253,106.11
11		497,334.35		497,334.35	-497,334.35	-497,334.35	-24,750,440.47
12		517,227.73	101,697.29	618,925.01	-618,925.01	-618,925.01	-25,369,365.48
13		537,916.84		537,916.84	-537,916.84	-537,916.84	-25,907,282.32
14		559,433.51	101,697.29	661,130.80	-661,130.80	-661,130.80	-26,568,413.12
15		581,810.85	180,021.39	761,832.24	-761,832.24	-761,832.24	-27,330,245.35
16		605,083.29	407,000.47	1,012,083.75	-1,012,083.75	-1,012,083.75	-28,342,329.11
17		629,286.62		629,286.62	-629,286.62	-629,286.62	-28,971,615.72
18		654,458.08	101,697.29	756,155.37	-756,155.37	-756,155.37	-29,727,771.09
19		680,636.41		680,636.41	-680,636.41	-680,636.41	-30,408,407.50
20		707,861.86	281,718.67	989,580.53	-989,580.53	-989,580.53	-31,397,988.03

Soluția prezintă indicatori financiari superiori

a) Valoarea actualizată netă este negativă de **-25,335,446**.

b) RIRF/C calculat este de negativ foarte mare, adică o rată internă de rentabilitate mai mică decât rata de actualizare de 4%, specific proiectelor pentru infrastructură publică fără taxe sau beneficii directe.

c) Raportul beneficiu/cost este de 0,00 pentru cheltuielile anuale de întreținere;

d) Durabilitatea financiară a proiectului în condițiile intervenției financiare din surse proprii. Așa cum se poate constata din cifrele obținute în coloana cash-flow cumulat neactualizat se observă că rezultatele anuale sunt negative pentru fiecare an al analizei.

Acești indicatori demonstrează faptul că raportat la contribuția proprie (K) de **19,045,446.62** lei se obține o rată de rentabilitate scăzută și o valoare actualizată netă negativă, adică o investiție care nu produce venit direct, dar este recomandată. Rezultatele obținute prin calculul indicatorilor de la punctul a) arată că fezabilitatea investiției este adecvată naturii proiectului.

Efectele sunt întotdeauna influențate de factori aflați în afara controlului direct al managerilor de proiect. Acest lucru este adevărat cu atât mai mult în cazul proiectelor de dezvoltare a infrastructurii care necesită cooperarea a diferite administrații, instituții și organizații în medii cu nevoi, resurse și comportamente diferite.

Analiza se va efectua la diferite nivele (corespunzătoare matricei cadru logic).



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### *La nivelul activităților*

Se presupune că la data demarării proiectului va exista cadrul instituțional necesar pentru derularea acestuia și anume:

- Echipa de implementare având stabilite sarcini, atribuții și responsabilități clare pentru fiecare membru al echipei (fișe post, proceduri și documente comune);
- Contract de finanțare a proiectului.

Dacă aceste presupuneri sunt îndeplinite activitățile proiectului pot fi realizate dacă le sunt asigurate inputurile necesare acestora.

### *La nivelul rezultatelor*

Se presupune că rezultatele proiectului vor putea fi atinse dacă:

- va exista capacitate suficientă și disponibilă pentru finanțarea investiției;
- se vor obține avizele și autorizațiile necesare execuției de la toate instituțiile abilitate;
- soluția tehnică din proiectul de execuție va putea fi realizată în condițiile specifice zonei;
- va exista capacitatea tehnică necesară pentru execuția investiției în timpul alocat;
- lucrările contractate/subcontractate vor fi realizate în conformitate cu cerințele tehnice și calitative și în intervalul de timp alocat;
- vor exista resurse materiale suficiente și disponibile la nivelul calitativ și de preț estimat;
- vor exista condiții meteorologice favorabile execuției lucrărilor;
- va fi menținută stabilitatea cadrului legal (legislație) și de specialitate (standarde) existent la momentul întocmirii proiectului.

Dacă aceste presupuneri sunt îndeplinite, rezultatele proiectului pot fi atinse contribuind la atingerea obiectivelor acestuia.

### *La nivelul obiectivelor*

Se au în vedere următoarele ipoteze:



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- contractanții/subcontractanții realizează investiția conform cu soluția tehnică proiectată, se încadrează în resursele financiare și de timp alocate și îndeplinesc cerințele de calitate solicitate;
- există o percepție pozitivă a comunității cu privire la realizarea investiției, drept urmare, aceasta va valorifica oportunitățile astfel apărute;
- comunitatea își va dezvolta sentimentul de proprietate asupra investiției implicându-se în exploatarea și întreținerea corespunzătoare a investiției.

### **d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;**

Analiza economică evaluează contribuția proiectului la bunăstare economică a comunității locale. Aceasta este efectuată în numele întregii comunități și nu în numele proprietarului infrastructurii ca și în cazul analizei financiare. Analiza cost-beneficiu definește evaluarea costurilor și beneficiilor sociale. Baza calculului acestei analize este analiza financiară.

A fost întocmită conform ghidului " Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects - Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020" și a ghidului "Manualul pentru evaluarea dezvoltării Socio-Economice" elaborat de Institutul Tavistock în colaborare cu GHK și IRS.

Evaluarea economică rațională de sprijin este aceea ca intrările proiectului să fie evaluate la costul lor de oportunitate și ieșirile proiectului la disponibilitatea consumatorilor de a plăti. Se menționează că respectivul cost de oportunitate nu corespunde neaparat cu costul financiar luat în calcul; în mod similar, disponibilitatea de a plăti nu este divulgată tot timpul în mod corect prin prețurile de piață, care pot fi denaturate sau pot lipsi.

Analiza economică pentru soluția propusă se realizează din punctul de vedere al cetățenilor. Fluxurile de numerar din analiza financiară sunt luate ca punct de plecare pentru analiza economică. Pentru determinarea indicatorilor de performanță economici, trebuie făcute câteva ajustări.

Trebuie considerate, acolo unde este cazul, elemente de natura suportabilității tarifului pentru populație sau costurile de mediu (aplicarea principiului „poluatorul plătește”).

a) Corecțiile fiscale: taxele indirecte, dacă au fost incluse în costuri (de exemplu TVA, atunci când a fost inclusă în costurile eligibile și / sau în costurile de operare și întreținere, ca și obligațiile angajatorului relative la salarii, sau orice subvenții, dacă au fost incluse în costuri). Aceasta deoarece ele constituie venit la nivelul bugetului de stat / local, cu alte cuvinte, dacă judecăm la nivelul societății, ele reprezintă doar o mutare dintr-un buzunar în altul.

b) Corecțiile pentru externalități: impacturile proiectului în economia și mediul său trebuie luate în considerare. Acestea pot fi:



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

i. Impacturi negative, ce se includ în analiză la poziția costuri economice. Putem avea astfel de costuri:

Pe perioada construcției: pe perioada modernizării spațiului urban este deviată circulația pentru autovehicule, bicicliști și pietoni, scad vânzările comercianților din zonă, cresc zgomotele datorită utilajelor ce lucrează la modernizarea ansamblului;

Pe perioada de viață a proiectului: reconfigurarea traficului rutier va duce la creșterea poluării în zonele de lângă centru prin emisiile de gaze ale vehiculelor ce vor trece pe aceste străzi, similar în orice situație de creștere a traficului;

ii. Impacturi pozitive, ce se includ în analiza la poziția beneficii. Putem avea astfel de beneficii:

Pe perioada construcției: numărul de locuri de muncă temporare, pe perioada construcției;

Pe perioada de viață a proiectului: reducerea emisiilor de gaze, creșterea valorii terenului datorită proiectului, creșterea nr. de IMM-uri etc.;

Aceste impacturi pozitive se regăsesc în indicatorii de impact (cei aferenți obiectivelor generale).

Toate aceste impacturi se împart în:

- economice (creșterea unor venituri indirecte, costuri indirecte suplimentare),
- sociale (reducerea șomajului, nr. de locuri de muncă păstrate, nr. de locuri de muncă pierdute, nr. populație strămutată etc.)
- de mediu (creșterea / reducerea poluării, după caz)

c) Corecțiile pentru transformarea prețurilor de piață în prețuri contabile (prețurile umbră): în multe cazuri prețurile de pe piață nu reflectă prețurile adevărate ale mărfurilor, fiind distorsionate de diferite politici protecționiste sau de subvenționare. Astfel valorile incluse în analiza financiară ascund aceste aspecte și imaginea formată este eronată din punct de vedere al societății. Aceste elemente de distorsionare a pieței, cum ar fi taxele vamale, trebuie eliminate în cadrul analizei economice.

### **Metodologie**

Urmare a realizării investiției s-a căutat identificarea costurilor economice cât și a beneficiilor cuantificabile și a factorilor extra monetari. Abordarea s-a făcut inventariindu-se efectele pozitive și negative pe care le generează investiția.

Beneficii identificate:

- economie de timp
- îmbunătățirea circulației publice în Centrul Vechi din Municipiul Satu Mare;



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- posibilitatea pietonilor și bicicliștilor de a circula în siguranță fără a îngreuna circulația pe celalalte artere principale;
  - accesul mai facil al echipajelor medicale (reducerea mortalității datorită posibilității de intervenție mai rapidă);
  - accesul mai facil al autovehiculelor de pompieri – deplasarea mai rapidă către locul intervenției (reducerea pagubelor, reducerea despăgubirilor acordate). Zona respectivă se caracterizează printr-un risc MEDIU de apariție a incendiilor;
  - accesul mai facil al organelor de poliție pentru intervenții/ investigații;
  - creșterea traficului pietonal și velo în general (marcaje vizibile, benzi delimitate clar);
  - accesul mai facil al utilajelor de dezăpezire și al operațiunilor de dezăpezire;
  - totodată atât pentru firmele transportatoare cât și pentru beneficiarii acestora, se vor diminua costurile legate de transportul mărfurilor și persoanelor, având în vedere economia de combustibil realizată și costurile adiacente aferente (cheltuieli cu reparațiile), a se vedea secțiunea „Economie de costuri ”.
  - Economie de costuri
  - Parcurgerea distanței într-un timp mai scurt implică un cost mai mic datorită economiei de combustibil.
  - Economie de combustibil
  - Economie aferentă reparațiilor platformei străzilor
  - Accesul facil la educație
  - Facilitatea deplasării echipelor medicale (reducerea mortalității, datorită posibilității de intervenție mai rapidă)
  - Facilitatea deplasării auto pompieri – limitarea posibilității de deces/vătămare a persoanelor afectate de incendii, accidente
- În cadrul beneficiilor, ca urmare a analizei s-au reținut:
- decongestionarea spațiului central prin restricționarea accesului auto pe trei din patru laturi ale parcului;
  - creșterea gradului de siguranță și confort pentru participanții la trafic;
  - îmbunătățirea calității mediului urban care va contribui astfel la creșterea atractivității și calității spațiului în beneficiul cetățenilor, al economiei și al societății de ansamblu;
  - reamenajarea zonelor verzi și implicit reducerea poluării cauzată de trafic;
  - creșterea confortului riveranilor din localitățile liniare.

### **Modificarea traficului actual**

Din punct de vedere al traficului, există date statistice recenzate conform studiului de trafic realizat exclusiv pentru acest proiect, astfel se aproximează un trafic local existent mediu zilnic de **3284 autovehicule**.

În condițiile realizării investiției, crește viteza medie de parcurs și se îmbunătățește considerabil fluența traficului, dispărând lungii timpi de așteptare, inclusiv transformarea



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

parțială a traficului auto în trafic pietonal. Aceste beneficii vor conduce la o economie de carburant de aproximativ 0,12 litri/ vehicul, la un preț mediu de 6 lei/litru. Prețul combustibilului echivalent este de  $6 \text{ lei} \times 0,12 \text{ l/ vehicul} = 0,72 \text{ lei/ vehicul etalon}$ .

Noua investiție are ca efect reducerea deplasărilor și înlocuirii pieselor de schimb necesare cu echivalentul a 0,91 lei/vehicul și vor conduce la reducerea consumului de lubrefianți, printr-o economie de 0,21 lei/ vehicul. Efectul asupra reducerii uzurii anvelopelor este de 1.25 lei/100 km/anvelopa, adică 0,08 lei/ vehicul.

În calculul pe anii de analiză vom considera o creștere a numărului de vehicule conform studiului de trafic cu 4,1% pe an, în primul an vor fi la un număr de 80 vehicule /zi mai puține rezultând un total de 29,200 autovehicule etalon /an și vom avea următoarele valori pentru primul an:

- prețul combustibilului echivalent rezultă din 29,200 vehicule etalon X 0.72 lei = 21011 lei/an;

- reducerea înlocuirii pieselor de schimb necesare rezultă din 29,200 vehicule etalon X 0.91 lei = 26572 lei/an;

- reducerea consumului de lubrefianți rezultă din 29,200 vehicule etalon X 0.21 lei = 6132 lei/an;

- reducerea uzurii anvelopelor rezultă din 29,200 vehicule etalon X 0.08 lei = 2333 lei/an;

Pe de altă parte prețurile umbră trebuie să reflecte și costul de oportunitate și disponibilitatea de a plăti consumatorilor pentru bunurile sau serviciile oferite de infrastructura respectivă.

Prețurile umbră se calculează prin aplicarea unor factori de conversie asupra prețurilor utilizate în analiza financiară. Aceștia se determină separat pentru forța de muncă (luând în considerație și rata șomajului din zonă) și pentru bunurile care sunt comerciale.

### **Potențialul turistic**

Conform unui studiu statistic aceasta modernizare a Centrului Vechi din Municipiul Satu Mare va atrage zilnic, la începutul perioadei de analiză, aproximativ 40 turiști.

În condițiile realizării investiției, crește numărul de rezervări al unităților de cazare. Aceste beneficii vor conduce la o încasare financiară de aproximativ 47 lei/turist, la un număr de vizite anual de 14600. Prețul cazării unei persoane este de  $47 \text{ lei} \times 14600 \text{ persoane} = 686200 \text{ lei/an}$ .

Centrul Vechi turistic are ca efect creșterea economică prin vizite de turiști români și străini, cu echivalentul a 0,21 lei/persoană și va conduce la o valoare totală anuală de 3066 lei.

Efectul asupra comerțului din comună va fi cuantificat la 0.21 lei/persoană, adică 3066 lei/an.

În calculul pe anii de analiză vom considera o creștere a numărului de persoane transportate în interiorul orașului cu 5% pe an, un potențial de 14600 persoane/an cu un tarif de





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

1 leu pentru deplasare; în primul an vor fi 14600 lei încasați și vom avea următoarele valori anuale:

- valoarea cazărilor echivalente 14600 turiști X 47 lei = 686200 lei/an
- creșterea economiei locale 14600 turiști X 0.21 lei = 3066 lei/an
- efectul pozitiv asupra comerțului 14600 turiști X 0.21 lei = 3066 lei/an
- creșterea veniturilor din transporturi 14600 turiști X 1 leu = 14600 lei/an.

Beneficii din modificarea traficului actual										Valoare totala
An	Nr Vehicule	carburanti		Piese de schimb		Lubrefianti		Anvelope		
	pe an	Pret carburant economisit	Valoare	Economii la pret de schimb	Valoare	Economii la pret lubrefianti	Valoare	Tarif unitar	Valoare	
1	29,200	0.72	21011	0.91	26572	0.21	6132	0.08	2,333	56,048
2	30,397	0.76	22966	0.96	29045	0.22	6703	0.08	2,550	61,263
3	31,643	0.79	25103	1.00	31747	0.23	7326	0.09	2,787	66,964
4	32,941	0.83	27439	1.05	34701	0.24	8008	0.09	3,047	73,195
5	34,291	0.87	29992	1.11	37930	0.26	8753	0.10	3,330	80,005
6	35,697	0.92	32783	1.16	41460	0.27	9568	0.10	3,640	87,450
7	37,161	0.96	35833	1.22	45317	0.28	10458	0.11	3,979	95,587
8	38,685	1.01	39167	1.28	49534	0.30	11431	0.11	4,349	104,482
9	40,271	1.06	42812	1.34	54143	0.31	12495	0.12	4,754	114,204
10	41,922	1.12	46795	1.41	59181	0.33	13657	0.12	5,196	124,830
11	43,641	1.17	51150	1.48	64688	0.34	14928	0.13	5,680	136,446
12	45,430	1.23	55909	1.56	70707	0.36	16317	0.14	6,208	149,142
13	47,292	1.29	61112	1.63	77287	0.38	17835	0.14	6,786	163,020
14	49,231	1.36	66798	1.72	84478	0.40	19495	0.15	7,417	178,189
15	51,250	1.42	73014	1.80	92339	0.42	21309	0.16	8,108	194,769
16	53,351	1.50	79808	1.89	100931	0.44	23292	0.17	8,862	212,892
17	55,539	1.57	87234	1.99	110323	0.46	25459	0.17	9,687	232,702
18	57,816	1.65	95351	2.09	120588	0.48	27828	0.18	10,588	254,355
19	60,186	1.73	104223	2.19	131809	0.51	30417	0.19	11,573	278,023
20	62,654	1.82	113921	2.30	144074	0.53	33248	0.20	12,650	303,893



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

An	Beneficii din creșterea potențialului turistic									Valoare totala
	Nr turisti pe an	Cazare		Vizite		Comert		Transport Tarif		
		Pret	Valoare	Pret	Valoare	Pret	Valoare	unitar	Valoare	
1	14,600	47.00	686200	0.21	3066	0.21	3066	1.00	14,600	706,932
2	15,330	49.35	756536	0.22	3380	0.22	3,380	1.05	16,097	779,393
3	16,097	51.82	834080	0.23	3727	0.23	3,727	1.10	17,746	859,280
4	16,901	54.41	919574	0.24	4109	0.24	4,109	1.16	19,565	947,356
5	17,746	57.13	1013830	0.26	4530	0.26	4,530	1.22	21,571	1,044,461
6	18,634	59.99	1117747	0.27	4994	0.27	4,994	1.28	23,782	1,151,518
7	19,565	62.98	1232317	0.28	5506	0.28	5,506	1.34	26,220	1,269,548
8	20,544	66.13	1358629	0.30	6070	0.30	6,070	1.41	28,907	1,399,677
9	21,571	69.44	1497889	0.31	6693	0.31	6,693	1.48	31,870	1,543,144
10	22,649	72.91	1651422	0.33	7379	0.33	7,379	1.55	35,137	1,701,316
11	23,782	76.56	1820693	0.34	8135	0.34	8,135	1.63	38,738	1,875,701
12	24,971	80.39	2007314	0.36	8969	0.36	8,969	1.71	42,709	2,067,960
13	26,220	84.41	2213064	0.38	9888	0.38	9,888	1.80	47,086	2,279,926
14	27,530	88.63	2439903	0.40	10902	0.40	10,902	1.89	51,913	2,513,619
15	28,907	93.06	2689993	0.42	12019	0.42	12,019	1.98	57,234	2,771,265
16	30,352	97.71	2965717	0.44	13251	0.44	13,251	2.08	63,100	3,055,319
17	31,870	102.60	3269703	0.46	14609	0.46	14,609	2.18	69,568	3,368,490
18	33,463	107.72	3604847	0.48	16107	0.48	16,107	2.29	76,699	3,713,760
19	35,137	113.11	3974344	0.51	17758	0.51	17,758	2.41	84,561	4,094,420
20	36,893	118.77	4381715	0.53	19578	0.53	19,578	2.53	93,228	4,514,098

Rata de actualizare utilizată în analiza economică se numește rată socială de actualizare.

Pentru perioada 2014 – 2020 Comisia recomandă utilizarea unei rate de actualizare sociale de **5,00%** pentru țările de coeziune .

S-a calculat EVNA pentru cei 10 de ani la o rată de actualizare de 5,00% și o investiție totală (C) de **19,045, 446.62 lei** unde s-au considerat și beneficiile indirecte;

Valoarea economică netă raportată la valoarea investiției este definită ca:

n

$$EVNA/C = \sum_{t=0}^n atSt = S0 / (1 + i)^0 + S1 / (1 + i)^1 + Sn / (1 + i)^n$$

t=0

Unde Sn este balanța fondurilor bănești la momentul n (fluxul de numerar, iar at este factorul financiar de actualizare).

Rata economică internă a rentabilității este definită ca rata dobânzii care duce la zero valoarea netă prezentă a investiției:

n



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

$$EVNA/C = \sum St / (1+ERR)^t = 0$$

t=0

a	5.00%
VNAE/C	2,490,757
RIRE/C=	6.11%
raport B/C	1.13
K	19,045,447
VNAE/K	2,490,757
RIRE/K	6.11%

TOTAL 19,045,446.62										ANALIZA ECONOMICA		
An	Costuri de capital	Costuri de intretinere		Total costuri	Beneficii				Total Beneficii	Cash-flow/C	Cash-flow/K	Cash-flow cumulat neactualizat
		curenta	periodica		Turism	Mediu	Sanatate	Cheltuieli Parcurs				
n	9,522,723	14,746		9,537,469						9,537,469	9,537,469	-9,537,469
n+1	9,522,723	14,746		9,537,469						9,537,469	9,537,469	19,074,939
1		335,981		335,981	706,932	15,295	310,199	56,048	1,088,473	752,492	752,492	18,322,447
2		352,780	101,697	454,478	779,393	16,060	325,708	61,263	1,182,424	727,946	727,946	17,594,500
3		370,419		370,419	859,280	16,863	341,994	66,964	1,285,100	914,681	914,681	16,679,819
4		388,940	101,697	490,638	947,356	17,706	359,094	73,195	1,397,351	906,713	906,713	15,773,106
5		408,387	180,021	588,409	1,044,461	18,591	377,048	80,005	1,520,105	931,697	931,697	14,841,410
6		428,807	101,697	530,504	1,151,518	19,521	395,901	87,450	1,654,389	1,123,885	1,123,885	13,717,525
7		450,247		450,247	1,269,548	20,497	415,696	95,587	1,801,328	1,351,081	1,351,081	12,366,444
8		472,759	407,000	879,760	1,399,677	21,521	436,480	104,482	1,962,161	1,082,401	1,082,401	11,284,043
9		496,397		496,397	1,543,144	22,598	458,304	114,204	2,138,250	1,641,852	1,641,852	-9,642,191
10		521,217	281,719	802,936	1,701,316	23,727	481,220	124,830	2,331,094	1,528,158	1,528,158	-8,114,034
11		547,278		547,278	1,875,701	24,914	505,281	136,446	2,542,341	1,995,063	1,995,063	-6,118,970
12		574,642	101,697	676,339	2,067,960	26,159	530,545	149,142	2,773,807	2,097,467	2,097,467	-4,021,503
13		603,374		603,374	2,279,926	27,467	557,072	163,020	3,027,485	2,424,111	2,424,111	-1,597,392
14		633,543	101,697	735,240	2,513,619	28,841	584,926	178,189	3,305,574	2,570,334	2,570,334	972,942
15		665,220	180,021	845,241	2,771,265	30,283	614,172	194,769	3,610,489	2,765,247	2,765,247	3,738,189
16		698,481	407,000	1,105,481	3,055,319	31,797	644,880	212,892	3,944,889	2,839,408	2,839,408	6,577,597
17		733,405		733,405	3,368,490	33,387	677,124	232,702	4,311,703	3,578,298	3,578,298	10,155,895
18		770,075	101,697	871,773	3,713,760	35,056	710,981	254,355	4,714,152	3,842,379	3,842,379	13,998,274
19		808,579		808,579	4,094,420	36,809	746,530	278,023	5,155,781	4,347,203	4,347,203	18,345,476
20		849,008	281,719	1,130,727	4,514,098	38,649	783,856	303,893	5,640,497	4,509,770	4,509,770	22,855,246



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Soluția prezintă indicatori economici superior:

- a) VANE este pozitiv de **2,490,757**;
- b) RIRE calculat este de **6.11 %**, adică o rată internă de rentabilitate mai mare decât rata de actualizare de 5,0%, ceea ce indică necesitatea finanțării proiectului din fonduri structurale sau de la buget.
- c) Raportul beneficiu/cost este de **1.13 %** pentru cheltuielile anuale de întreținere și beneficiile din lucrări.
- d) Durabilitatea financiară a proiectului în condițiile intervenției financiare din partea fondurilor structurale. Așa cum se poate constata din cifrele obținute în coloana cash-flow cumulată neactualizată se observă că rezultatele anuale sunt pozitive pentru fiecare an al analizei începând cu **anul 14**.

Acești indicatori demonstrează faptul că raportat la contribuția proprie (K) de **19,045, 446.62 lei** se obține o rată de rentabilitate ridicată și o valoare actualizată netă pozitivă, adică o investiție rentabilă și recomandată. Rezultatele obținute prin calculul indicatorilor de la punctul a) arată că finanțarea acestui proiect nu este prea mare și adecvată naturii proiectului.

Proiectele care nu îndeplinesc aceste condiții nu au un impact relevant, deci nu sunt importante și nu vor primi finanțare din fondurile structurale. Factorul economic este același ca și în analiza financiară:

În mod tradițional, beneficiile rezultă din variațiile care pun în evidență curba cererii de transport în zona , ca și din modificările costurilor economice (costurile resurselor, incluzând costurile externe).

Beneficiile sunt obținute prin adăugarea următoarelor componente:

- Modificări ale surplusului consumatorilor (incluzând timpul multiplicat pentru valoarea timpului precum și schimbările în costurile de exploatare a vehiculelor care afectează utilizatorii, de exemplu, pentru transportul privat);
- Modificări în surplusul producătorilor (incluzând profiturile și pierderile administratorilor și al operatorilor de transport publici, ca și orice modificări ale taxelor și subvențiilor guvernamentale);
- Modificări ale costurilor neobservabile (se presupune că uneori participanții la activitățile sportive în același timp șoferi de autovehicule nu percep elementele de costuri care nu țin de carburant, cum ar fi anvelopele, întreținerea și deprecierea). Modificările în transportul auto pot duce la modificări ale acestor costuri, care trebuie adăugate la calcularea surplusului consumatorului.

### Factorul de sănătate

Sănătatea este generată de factori multipli și diverși. De multe ori, factorii considerați sanogeni, prin excelență, s-au dovedit a fi și generatori de boală de sănătate incompletă. Dar și



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

reciproca este la fel de adevărată: factori considerați paraleli sau chiar de sens contrar cu generarea de sănătate apar, în ultima perioadă, îndeosebi în calitate de factori sanogeni sau de amplificare a altor sanofactori tradiționali. Printre "adjuvanții" de ultimă oră, întreaga planetă recunoaște: analiza economică a sănătății, în general, și a actului sau serviciului medical, în special, (cost-beneficiu, cost-eficacitate sau cost-efectivitate, adică indicatori de eficiență ai actului sau serviciului medical).

Prin lucrarea de față va avea loc îmbunătățirea circulației publice din Municipiul Satu Mare. Prin modernizarea și dezvoltarea traseului pietonal și velo se preconizează chiar o scădere a îmbolnăvirilor și a accidentelor atât prin reducerea poluării cât și prin scurtarea perioadei de parcurgere a traseului.

Astfel pentru calculul factorului de corecție privind reducerea costurilor de îngrijire medicală se va lua în considerare faptul că în acest moment în regiune procentul de persoane ce necesită îngrijiri medicale specializate este de 11,254‰ (INS) de locuitori/pe an. Prin introducerea sistemului se preconizează scăderea cu minim 5% a acestui procent datorat îmbolnăvirilor sau accidentelor. Dacă considerăm că o zi de spitalizare minim 300 lei rezultă un beneficiu anual de = 122504 locuitori x 11.254‰ x 300lei x 5% x 44 bolnavi/victime în zonă = 310,198.50 lei/an.

### **Factorul de social**

Factorul social este considerat semnificativ prin faptul că are un efect minor asupra numărului de locuri de muncă, și efect major asupra procesului de deplasare, gradului de urbanism și civilizație.

### **Factorul de mediu**

Legislația națională și comunitară solicită evaluarea impactului de mediu pentru cele mai multe dintre investiții, în special pentru dezvoltarea noii infrastructuri. În aceste cazuri, trebuie să se facă referire la metodele de evaluare care au fost recomandate.

Totuși, chiar dacă legea nu prevede, este recomandabil să se analizeze impactul de mediu dintr-un punct de vedere general, identificându-se impactul pe care-l pot avea proiectele alternative (dacă este posibil) și să se prezinte o evaluare cantitativă pe baza impactului și localizării acestora în scopul efectuării unei comparații între alternative și pentru identificarea oricăror măsuri de atenuare și de compensare.

### **Beneficii raportate la mediu**

Reducerea emisiilor de noxe (noile străzi presupun un consum mai mic de combustibil la 100 km și implicit reducerea cantității de monoxid de azot, dioxid de sulf, plumb, poluanți organici persistenti și cadmiu, precum și conținutului de substanțe poluante pe litru de combustibil conform Ordinului 578/6 iunie 2006 pentru aprobarea metodologiei de calcul al contribuțiilor și taxelor datorate la Fondul pentru mediu ( sursa Ministerul Mediului și Dezvoltării



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

durabile – Administrația Fondului pentru Mediu ). Se poate spune că numărul de emisii va scădea cu aproximativ 25%.

Reducerea poluării prin limitarea cantității de praf ridicată în atmosferă la trecerea mașinilor. Traficul de pe aceste străzi contribuie în mod considerabil la mărirea concentrațiilor de particule de diferite dimensiuni în aer. Aceste particule suspendate conțin mult plumb, benzo-a-pirinași, posibil alți componenți cancerigeni emiși de mijloacele de transport care circulă mai ales în localitățile urbane. Potrivit unui studiu efectuat anul trecut de specialiști de la Agenția pentru Protecția Mediului (APM) privind calitatea aerului, fiecărui locuitor din mediul urban sau rural care locuiește sau circulă în apropierea străzilor prost asfaltate îi revin anual 38,8 grame de praf.

Reducerea nivelului de zgomot. Conform STAS 10009-88 „ACUSTICĂ ÎN CONSTRUCȚII, ACUSTICĂ URBANĂ”, limitele admisibile ale nivelului de zgomot pentru străzi, de deservire locală nivelul de zgomot echivalent Lech este de 60 dB (A) – nivelul de zgomot echivalent se calculează diferențiat pentru perioadele de zi și noapte conform STAS 6161/1-79, iar nivelul de zgomot de vârf L 10, este de 70dB (A). În prezent pe aceste străzi nivelul zgomotului depășește aceste valori.

COSTURI INDIRECTE LEGATE DE REALIZAREA PROIECTULUI	Valori Cuantificabile (litri, kg, minute)	Pietoni si ciclisti, turisti	Valoare unitara	Valoare totala
DEVIERE CIRCULATIE	0.25	29,200	0.09	657
POLUARE	0.00000004	29,200	0.00	0.000001
COMBUSTIBILI (litri)	0.03	29,200	6.40	4672
DESEURI (kilograme)	0.025	29,200	2.80	2044
<b>TOTAL</b>				<b>7,373.00</b>



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

POLUANTI ANUALI	Factori poluanti de emisie (kg/litru)	Cantitate totala	Economie (%)	Economie totala (kg/litru)	Beneficii unitare lei(kg)	Beneficii totale (lei)
Monoxid de azot (no)	0.01	46.22	10.00%	4.62	58.00	268.10
Dioxid de sulf (SO2)	0.00	1.40	10.00%	0.14	15.30	2.14
Plumb(Pb)	0.00	0.01	10.00%	0.00	457.00	0.61
Pulberi	0.00	3.85	10.00%	0.39	14.00	5.39
Poluanti organici persistenti	0.00	0.01	10.00%	0.00	24.10	0.02
Cadmiu	0.00	0.00	10.00%	0.00	1200.50	0.00
COMBUSTIBILI (litri)	3501.81	3501.81	38.20%	1337.69	4.80	6420.92
DESEURI (kilograme)	3501.81	3501.81	37.82%	1324.49	6.49	8597.72
<b>TOTAL</b>						<b>15294.9</b>

Nota: factorii poluanți de emisie au fost luați în considerare ca valori medii echivalente pornind de la tipul de combustibil ( benzina, motorina, GPL ), tipul de sursa mobilă (masa totală autorizată) și tipul de motorizare (euro sau non-euro).

### Analiză riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.

Realizarea și rezultatele proiectului pot fi influențate de diferiți factori de risc de care nu putem să facem abstracție. Cunoașterea lor ne oferă posibilitatea de identificare a unor măsuri de prevenire și administrare a acestora.

Procesul de management al riscului va cuprinde trei faze:

- Identificarea riscului;
- Analiza riscului;
- Reacția la risc;
- Analiza riscului cuprinde următoarele etape principale:



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### 1. Identificarea riscurilor.

Identificarea riscurilor se va realiza în cadrul ședințelor lunare de progres de către membrii echipei de proiect. Identificarea riscurilor trebuie să includă riscuri care pot apărea pe parcursul întregului proiect: financiare, tehnice, organizaționale, cu privire la resursele umane implicate, precum și riscuri externe (politice, de mediu, legislative). Identificarea riscurilor trebuie actualizată la fiecare ședință lunară.

Nivel	Factor de risc generat de:	Nivel risc
Activități	- lipsa resurselor umane corespunzător pregătite pentru completarea echipei de implementare a proiectului. Acest risc poate să apară dacă, în procesul de recrutare și selecție de personal nu există suficientă motivație și interes pentru angajarea în proiect;	scăzut
	- modificări legislative în domeniul administrației publice care pot afecta și reorganiza activitatea consiliilor. Restructurarea unor compartimente, modificarea sarcinilor și atribuțiilor personalului etc. Riscul este mediu mai cu seamă datorită faptului că încă se produc modificări și reorganizări la nivel de ministere.	mediu

Nivel	Factor de risc generat de:	Nivel risc
Rezultate	- capacitatea insuficientă de finanțare și cofinanțare la timp a investiției. Aici se include aportul la finanțarea proiectului din partea consiliului și al principalului finanțator;	mediu
	- factori geo și hidrologici care să îngreuneze obținerea autorizațiilor și avizelor (risc seismic, alunecări de teren, inundații, debite hidrologice etc), eventual neidentificați;	scăzut





## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- proiectarea neadaptată la condițiile specifice infrastructurii actuale și a situației din teren. Acest risc poate să apară ca urmare a unei evaluări incorecte a stării actuale a infrastructurii;	scăzut
- întârziere a lucrărilor datorită alocărilor defectuoase de resurse din partea executantului. Situația poate să apară dacă executantul derulează și alte lucrări în paralel;	scăzut
- nerespectarea specificațiilor tehnice și a standardelor de calitate în execuția lucrărilor. Situația poate să apară atunci când executatul nu-și asumă în întregime obligațiile contractuale. Riscul poate fi diminuat prin asigurarea corespunzătoare a inspecției de șantier;	scăzut
- variabilitatea calității materialelor cu menținerea prețului;	scăzut
- indisponibilitatea temporară a unor materiale de construcții ca urmare a creșterii cererii pe piață a materialelor de construcții;	mediu
- modificarea fiscalității, a apariției unor taxe și impozite suplimentare care să îngreuneze finanțarea proiectului;	mediu
- potențiala instabilitate a cadrului legislativ (modificări care să contribuie alinierea la aquis-ul comunitar);	mediu
- potențiale modificări ale prescripțiilor tehnice (legate de soluția tehnică privind reabilitarea terenurilor, etc), modificări ce pot duce la anularea plăților din fonduri structurale;	mediu
- potențiale modificări ale standardelor de calitate.	scăzut

Nivel	Factor de risc generat de:	Nivel risc
Obiective	- nerespectarea clauzelor contractuale a unor contractanți/ subcontractanți;	mediu



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

	- exploatare necorespunzătoare a infrastructurii pe durata execuției acesteia și după. Acest risc ține de utilizarea terenului în perioada de execuție de către utilaje cu gabarit depășit, deteriorarea terenului ca urmare a utilizării utilajelor grele etc.;	mediu
	- neimplicarea comunității în realizarea și întreținerea investiției.	mediu

### 2. Evaluarea probabilității de apariție a riscului.

Riscurile identificate vor fi caracterizate în funcție de probabilitatea lor de apariție și impactul acestora asupra proiectului.

### 3. Identificarea măsurilor de reducere sau evitare a riscurilor.

Printr-o pregătire corespunzătoare și la timp a unor măsuri se pot diminua considerabil efectele negative produse de diferiți factori de risc.

Proiectul nu cunoaște riscuri majore care ar putea întrerupe realizarea obiectivului de investiție prezent. Planificarea corectă a proiectului încă din faza de elaborare a acestuia, precum și monitorizarea continuă pe parcursul implementării asigură evitarea riscurilor care pot influența major proiectul.

#### **Măsuri de administrare a riscurilor**

Administrarea riscului reprezintă o componentă importantă a managementului de proiect.

În conformitate cu strategia și metodologia adoptată, obiectivul general al proiectului este de a contribui la îmbunătățirea și modernizarea spațiului urban din Municipiul Satu Mare.

Atingerea acestor obiective generale presupune existența anumitor condiții de incertitudine, respectiv asumarea unui risc. În aceste condiții, echipa de management a proiectului trebuie să urmărească atingerea obiectivelor cu menținerea riscului la un nivel acceptabil.

Administrarea riscurilor se va efectua printr-un complex de decizii în cadrul echipei de management a proiectului și a factorilor de decizie care să ducă la monitorizarea permanentă a riscului și reducerea sau compensarea efectelor acestuia.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

În etapa de identificare a riscului se vor utiliza liste de control (ce se întâmplă dacă?). Se evaluează pericolele potențiale, efectele și probabilitățile de apariție ale acestora pentru a decide care dintre riscuri trebuie prevenite. Tot în această etapă se elimină riscurile nerelevante adică acele elemente de risc cu probabilități reduse de apariție sau cu un efect nesemnificativ.

Reacția la risc va cuprinde măsuri și acțiuni pentru diminuarea, eliminarea sau repartizarea riscului.

Diminuarea riscurilor se va realiza prin:

- programare, dacă riscurile sunt legate de termene de execuție;
- instruire pentru activitățile influențate de productivitate și calitatea lucrărilor;
- prin reproiectarea judicioasă a activităților, fluxurilor de materiale și folosirea echipamentelor;

Îndepărtarea/ eliminarea riscurilor în cadrul proiectului se va realiza prin:

- inițierea unor activități suplimentare acolo unde este posibil;
- stabilirea unor prețuri acoperitoare riscurilor;
- condiționarea unor evenimente.

Repartizarea riscului - este un instrument de management al riscului ce se va realiza:

- pe baza criteriului "alocarea riscului" părții care poate să-l suporte și să-l gestioneze cel mai bine;
- prin identificarea părților care preiau în parte sau total responsabilitatea pentru consecințele riscului.

Riscurile potențiale vor fi formalizate prin:

- contracte sigure cu furnizorii de materii prime, materiale, servicii în care se vor stipula solicitările și garanțiile reciproce;
- contracte individuale de muncă (pentru acoperirea riscurilor legate de resursele umane);
- contracte de asigurare pentru preluarea unor riscuri neacceptate din punct de vedere comercial și uman.

Risc *)	Măsuri
- indisponibilitatea furnizorilor de a întocmi documente de ofertare conforme cu procedurile de achiziții publice în vigoare;	- organizarea unor întâlniri cu potențialii furnizori și conștientizarea asupra necesității respectării procedurilor de achiziții;  - eliminarea procedurilor birocratice inutile, publicarea anunțului de licitație în media cu impact mare;



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

<p>- modificări legislative în domeniul administrației publice care pot afecta și reorganiza activitatea consiliilor locale;</p>	<p>- documentarea distinctă în fișa postului a sarcinilor corespunzătoare poziției de membru în echipa de implementare a proiectului;</p>
<p>- capacitatea insuficientă de finanțare și cofinanțare la timp a investiției;</p>	<p>- alocarea unui timp suficient pentru fundamentarea și argumentarea necesarului de fonduri pentru includerea în bugetul de investiții a consiliului local comunal pentru anul 2015-2016;</p> <p>- contractarea unei eventuale linii de credit pentru a asigura sustenabilitatea financiară;</p>
<p>- creșterea prețurilor la materii prime, materiale, servicii. Acest risc apare mai ales datorită creșterii cererii pe piața de materiale de construcții (pietriș, nisip) ca urmare a lucrărilor de infrastructură ce se derulează în regiune;</p>	<p>- luarea în calcul a unor costuri acoperitoare riscurilor, în faza de bugetare;</p> <p>- prevederea în buget a unui fond de rezervă care să poată fi accesat pentru acoperirea acestor riscuri;</p> <p>- condiționarea contractelor comerciale de preluarea acestui risc de către furnizor de lucrări, servicii etc;</p>
<p>- indisponibilitatea temporară a unor materiale de construcții ca urmare a creșterii cererii pe piața a materialelor de construcții;</p>	<p>- condiționarea participării la procesul de achiziție, a lucrărilor de execuție doar a executanților care prezintă dovada existenței unui stoc de materii și materiale sau surse certe de aprovizionare;</p>
<p>- modificarea fiscalității, a apariției unor taxe și impozite suplimentare care să îngreuneze finanțarea proiectului;</p>	<p>- prevederea în buget a unui fond de rezervă care să poată fi accesat pentru acoperirea acestor riscuri;</p>
<p>- potențiala instabilitate a cadrului legislativ;</p>	<p>- prevederea unor criterii calitative de calificare a executantului similare cu practicile comunității europene;</p>



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

<p>- potențiale modificări ale prescripțiilor tehnice (legate de soluția tehnică privind reabilitarea terenurilor, drumurilor, a podurilor etc.);</p>	<p>- reproiectarea judicioasă a activităților, fluxurilor de materiale și folosirea echipamentelor;</p>
<p>- nerespectarea clauzelor contractuale a unor contractanți/ subcontractanți;</p>	<p>- stipularea de garanții suplimentare în contractele comerciale încheiate;</p>
<p>-nefuncționalitatea aranjamentelor instituționale pentru exploatarea și întreținerea corespunzătoare a investiției;</p>	<p>- alocarea unui timp suficient pentru efectuarea unor aranjamente instituționale corespunzătoare;</p> <p>- întocmirea unor proceduri de lucru adaptate situațiilor specifice și asumate;</p>
<p>- exploatare necorespunzătoare a infrastructurii pe durata reabilitării acesteia și după. Acest risc ține de utilizarea terenului în perioada de execuție de către utilaje cu gabarit depășit, deteriorarea terenului ca urmare a utilizării utilajelor, etc;</p>	<p>- conștientizarea comunităților cu privire la condițiile de exploatare corectă a infrastructurii;</p> <p>- organizarea unor întâlniri publice de informare;</p> <p>- emiterea unor hotărâri de consilii locale pentru asigurarea exploatării corecte a investiției precum și sancționarea cazurilor de utilizare necorespunzătoare;</p>
<p>- neimplicarea comunității în realizarea și întreținerea investiției în special în curățirea trotuarelor și rigolelor de scurgere în perioadele ploioase și de iarnă;</p>	<p>- conștientizarea comunităților cu privire la nevoia și condițiile de întreținere a terenului;</p> <p>- organizarea unor întâlniri publice de informare cu privire la implicarea comunității în întreținerea investiției;</p> <p>- emiterea unor hotărâri de consiliul local pentru asigurarea întreținerii corecte a investiției precum și sancționarea cazurilor de întreținere necorespunzătoare.</p>



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu.**

Nu se impun.

## **CONCLUZII GENERALE**

Planul urbanistic zonal prezentat reprezintă o modificare a PUZ-ului Centru Vechi - Piața Libertății aprobat deja, în ceea ce privește circulația carosabilă din partea sudică a amplasamentului care se va modifica în așa fel încât să permită circulația autovehiculelor în ambele sensuri între str. Păstrăvului și str. Al. I. Cuza.

Având în vedere această situație reglementările (atât parte desenată cât și parte scrisă) din PUZ-ul aprobat, valabil, vor fi preluate și parțial modificate/completate în prezenta documentație care după aprobare devine instrumentul de lucru pentru autoritatea locală și pentru specialiștii din domeniul urbanismului, locuirii, culturii și turismului. Prezentul PUZ devine instrumentul de lucru pentru întreaga zonă a Centrului Vechi.

Planul urbanistic zonal prezentat reia restul propunerilor din PUZ-ul anterior și are ca scop determinarea direcțiilor principale ale reabilitării unei zone emblematice a orașului Satu Mare. Concluziile prezentate în continuare precum și direcțiile de abordare ale documentației au la bază studii de specialitate specifice (vezi anexe) și concluziile proprii ale acestora, așa cum au fost ele enumerate în prezentul memoriu precum și în conținutul fiecărui studiu specific în parte.

Studiul istoric prezintă parcursul anevoios al orașului Satu Mare, oraș dezvoltat în jurul unei cetăți distruse și reconstruite de multiple ori, ansamblu a cărui mărturie nu mai există și nici nu a fost cercetată. Deoarece poziția aproximativă a acesteia este în apropierea Pieței Libertății – orice lucrări care intervin la nivelul solului se vor realiza cu supraveghere arheologică și cercetare, după caz.

Sistematizarea propriu-zisă a pieței centrale istorice, Piața Libertății care face și obiectul studiului prezentat, începe în secolul XVIII, după demolarea cetății menționate și desființarea barăcilor și șoproanelor negustorilor din spațiul central. Începând cu această perioadă, preponderent în secolul XIX, se vor construi și restul edificiilor care delimitează în prezent Piața Libertății. Chiar dacă și înainte de această perioadă au existat imobile construite pe contur, acestea au fost distruse și înlocuite, cel mai vechi monument existent și în prezent fiind finalizat în anul 1798 – Casa Vecsey.

Deși parcelele aferente construcțiilor care delimitează Piața Libertății nu sunt reglementate și nu își modifică indicatorii specifici, fațadele acestora sunt o parte componentă esențială a amplasamentului reglementat. Ca atare acestea au fost analizate din punct de vedere estetic și compozițional, iar prin prezentul proiect se propune stabilirea direcțiilor de reabilitare a acestora pentru a asigura coerența imaginii de ansamblu a spațiului reglementat (anexa 2 și 3 la RLU). Imobilele de pe toate cele patru laturi sunt de o importanță ridicată pentru imaginea ansamblului protejat și se vor reabilita în baza proiectelor proprii de specialitate realizate de experți și



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

specialisti atestați pentru fiecare în parte, cu respectarea totodată a reglementărilor și recomandărilor regulamentului aferent PUZ referitor la fațade.

Până în anii 1940 piața centrală a fost utilizată pentru o lungă perioadă ca târg sau piață cu barăci și apoi ca un spațiu lipsit de construcții permanente. Planuri specifice ale amenajării existente astăzi pe amplasamentul studiat nu există. Cu toate acestea există o serie de elemente punctuale care au dobândit un rol foarte important în caracterul centrului istoric:

- Monumentele atât arhitecturale cât și sculpturale, de for public existente pe amplasament își mențin poziția. Statuia lui Vasile Lucaciu, monument istoric protejat, se va menține pe poziția existentă, locul ei original în ciuda traseelor pe care le-a parcurs de-a lungul istoriei sale.
- printre căile de rulare specifice centrului istoric s-a remarcat klinkerul galben/ocru utilizat punctual și pe amplasamentul studiat. Propunerile de reabilitare vor urmări recuperarea acestuia acolo unde este posibil și utilizarea lui, în măsura în care poate fi recuperat (în rosturi s-a folosit bitum), sau înlocuirea cu ceva similar dat fiind că acest material nu se mai produce.
- Sculptura lui Domokos Lehel, element central situat în mijlocul fântânii din partea de nord a parcului (fântana nr 1) se va reabilita și își va menține poziția în interiorul bazinului care se va reabilita și el împreună cu tot sistemul de instalații necesar funcționării.
- Fântana nr 2 se va consolida și va avea forma din plansele anexate.
- Vegetația joacă un rol important în caracterul zonei, spațiul central transformându-se de-a lungul timpului în cel mai utilizat și traversat parc al orașului. Intervenții asupra fondului vegetal se vor realiza având la bază proiecte specifice dezvoltate ulterior Planului Urbanistic Zonal, dar care vor respecta recomandările Studiului Peisagistic anexat. În eventualitatea în care starea elementelor se va modifica semnificativ, acestea se vor reanaliza la momentul realizării proiectelor de execuție/momentul execuției de persoane specializate și calificate în acest sens, iar dacă sunt necesare modificări față de situația prezentată prin PUZ se va ține cont ca în final numărul arborilor/arbuștilor respectiv suprafețele verzi amenajate să fie conforme cu reglementările aprobate.

Principiul general de conformare a amplasamentului se va păstra, rezultând și în urma unei reabilitări inele secvențiale de circulație pietonală întrerupte de două axe principale în a cărui cap de perspectivă sunt construcțiile guvernante ale Pieței Libertății: Catedrala Romano Catolică și Hotelul Dacia.

Întocmit,

Arh. Violeta Iuoraș

Arh. Mariana Rodica Michiu-Dinescu



## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **Modificare P.U.Z. Centru Vechi – Piața Libertății, Municipiul Satu Mare**

##### **<> Volumul II - Regulament**

*Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărui prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.*

*Regulamentul este structurat după cum urmează:*

##### **I. Dispoziții generale:**

###### **- aria de aplicare a regulamentului**

Prezenta documentație însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor „Elaborare și Aprobare PUZ - Modificare Plan Urbanistic Zonal Centru Vechi – Piața Libertății” Municipiul Satu Mare. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Satu Mare.

Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări la nivelul amplasamentului studiat având menirea de a ghida aplicarea principiilor directoare în materie de urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității în acord cu strategiile și potențialul orașului urmărind utilizarea în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiuni urbanistice adecvate. RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

###### **- alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul**

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000. Prezentul regulament se va respecta ținându-se cont de asemenea normele de stabilite prin:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 350 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare,





## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- legea 422/2001 privind protejarea Monumentelor Istorice cu modificările și completările ulterioare.
- Planul Urbanistic General - P.U.G. Satu Mare – utilizat atât planul urbanistic anterior cât și cel nou în curs de elaborare
- Regulamentul General de Urbanism
- Planul de mobilitate urbană al orașului Satu Mare împreună cu strategiile de dezvoltare
- Planul Operațional-Regional – POR 2014-2024

### **- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)**

Amplasamentul studiat, conform PUG 1999, face parte din UTR 01.01 – zona centrală a municipiului – „Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu. Din punct de vedere funcțional, imobilele au funcțiuni mixte, în general cu parter și etaj instituții și servicii, sau locuire la etaj.

Amplasamentul studiat are o morfologie urbană unitară și nu necesită împărțirea în unități teritoriale de referință - Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu

### **- alte condiționări**

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate în teritoriul administrativ al municipiului Satu Mare nu sunt afectate de prezentul RLU.

Orice lucrări de infrastructură (rețele tehnico-edilitare, amenajări subterane-exemplu: parcare subterană) vor fi posibile respectând amenajările propuse la sol.

Noile propuneri vor conține menținerea sau crearea de spații plantate similare, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul amplasamentului studiat și cuprinse în prezentul regulament.

Piața Libertății reprezintă un ansamblu urban protejat, identificat pe lista monumentelor protejate cu cod LMI SM-II-a-A05220 – sec. XVII, XIX, XX. Ca atare, întreținerea, folosirea și exploatarea imobilelor se va face cu respectarea strictă a prevederilor legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Obligațiile privind folosința monumentului istoric. Pe lângă ansamblul urban mai există o serie de monumente în imediata vecinătate, zona studiată reprezentând centrul istoric al orașului Satu Mare. Astfel de aceleași reglementări se va ține cont și în procesul de reabilitare a imobilelor și fațadelor care definesc Piața Libertății, analizate și detaliate după caz.



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### - *definire POT și CUT*

Regimul tehnic al imobilelor este definit de procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accese pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă.

Amplasamentul studiat și reglementat se identifică prin următorii indicatori:

Funcțiuni	Existent		Aprobat anterior		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Suprafață teren</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>40 319,00</b>	<b>100</b>	<b>46 226,00</b>	<b>100</b>
S parcelă CF 15133	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90	18 504,00	45,90
S parcelă CF 171932	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10	21 815,00	54,10
S parcelă CF 180221					5 907,00	
<b>Suprafață construită</b>	<b>520,25</b>	<b>1,3</b>	<b>525,25</b>	<b>1,30</b>	<b>650,00</b>	<b>1,60</b>
Fântâni arteziene						
Grupuri sanitare	401,40	1	357,90	0,89	357,90	0,55
Statui	70,00	0,17	103,50	0,44	103,50	0,16
	48,85	0,13	51,00	0,14	188,60	0,29
<b>Spații verzi</b>	<b>13 692,35</b>	<b>33,95</b>	<b>17 340,00</b>	<b>43,23</b>	<b>17 105,00</b>	<b>42,43</b>
<b>Spații pietonale</b>	<b>12 994,80</b>	<b>32,25</b>	<b>16 627,00</b>	<b>32,25</b>	<b>14 822,30</b>	<b>36,76</b>
<b>Carosabil autor</b>	<b>13 111,60</b>	<b>32,50</b>	<b>4 300,00</b>	<b>32,50</b>	<b>5 241,00</b>	<b>13,01</b>
<b>Piste de biciclete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>	<b>2 500,00</b>	<b>6,20</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>1,29</b>		<b>1,30</b>		<b>1,6</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0,01</b>		<b>0,01</b>		<b>0,02</b>	

## II. Dispoziții aplicabile în zonă

### ⇒ *Natura ocupării și utilizării terenului*

#### 1. *ocuparea și utilizarea terenului*

Piața Libertății reprezintă un ansamblu urban protejat, identificat pe lista monumentelor protejate cu cod LMI SM-II-a-A05220 – sec. XVII, XIX, XX. Ca atare, întreținerea, folosirea și exploatarea imobilelor se va face cu respectarea strictă a prevederilor legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Obligațiile privind folosința monumentului istoric. *Amplasamentul reglementat face parte din ansamblul susmenționat. Pentru clădirile care definesc perimetrul amplasamentului însă, se reglementează strict direcțiile de abordare a reabilitării fațadelor, iar proiectele propriu zise de reabilitare a imobilelor vor face obiectul separat al unor proiecte specializate individuale pentru fiecare în parte realizate conform normelor în vigoare.*

Caracterul zonei este dat predominant de spații verzi, de parcul cu acces public nerestricționat. Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații, reglementările având caracter definitiv. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului, refacerea și ameliorarea elementelor de peisaj și de mediu precum și reabilitarea fațadelor construcțiilor care definesc Piața Libertății.



## ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Parcul Central își va păstra caracterul și va fi lipsit de construcții cu excepția grupurilor sanitare a căror reabilitare și extindere face parte din obiectul acestui PUZ pentru a conforma serviciul conform normelor în vigoare. Pe lângă acestea singurele construcții admise pe suprafața reglementată reprezintă obiecte de tip mobilier urban, statui, sculpturi, instalații artistice permanente sau temporare sau construcții necesare întreținerii instalațiilor tehnico-edilitare amplasate în urma obținerii unei autorizații pe baza unei documentații prealabile realizate de persoane autorizate.

### **2. tipuri admise de ocupare și utilizare**

Reabilitarea construcțiilor din Piața Libertății se va realiza în conformitate cu normele în vigoare și mai ales ținându-se cont de specificitatea fiecărui. Proiectele vor fi realizate și executate de specialiști în domeniu care vor acționa în baza unei documentații detaliate a situației existente și a istoricului imobilului și zonei care vor determina direcțiile principale de reabilitare.

Amplasamentul studiat, conform PUG 1999, facea parte din UTR 01.01 – zona centrală a municipiului – „Centru Vechi” – zonă istorică protejată, zonă de interes socio-urban ridicat care cuprinde multiple valori de patrimoniu. Din punct de vedere funcțional, imobilele au funcțiuni mixte, în general cu parter și etaj instituții și servicii, sau locuire la etaj.

Parcul Central își va păstra caracterul și va fi lipsit de construcții cu excepția grupurilor sanitare a căror reabilitare și extindere face parte din obiectul acestui PUZ pentru a conforma serviciul conform normelor în vigoare. Pe lângă acestea singurele construcții admise pe suprafața reglementată reprezintă obiecte de tip mobilier urban, dotari urbane, chioscuri de ziare, flori, carti, suveniruri, statui, sculpturi, instalații artistice permanente sau temporare sau construcții necesare întreținerii instalațiilor tehnico-edilitare amplasate în urma obținerii unei autorizații pe baza unei documentații prealabile realizate de persoane autorizate. Mobilierul urban, dotarile urbane, chioscurile se vor integra ca aspect în zona istorică și vor fi acceptate în prealabil de serviciile de specialitate ale primăriei. Amplasarea chioscurilor destinate comercializării produselor tip fast food/street food se va face în afara zonei.

Unități și subunități funcționale:

- **Utilizări admise**
  - Plantații înalte, medii și joase
  - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
  - Mobilier urban, dotari urbane, amenajări spații de joacă, de odihnă, relaxare în aer liber
  - Grupuri sanitare
  - Spații de administrare și întreținere parc

*Pentru clădirile care definesc perimetrul amplasamentul studiat se reglementează strict direcțiile de abordare a reabilitării fațadelor, dar proiectele propriu zise de reabilitare a imobilelor vor face obiectul separat al proiectelor specializate individuale pentru fiecare în parte. Acestea nu fac obiectul prezentului PUZ sau RLU. Utilizările existente și menținute încadrează în general imobilele în tipologia construcțiilor cu funcțiuni mixte. Pentru consultarea*



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

*funcțiunilor existente se poate studia lista utilizărilor/activităților prezentate în Anexa 1. Orice modificare a acestora, sau a funcțiunii punctuale a unui spațiu aparținând acestor construcții se va realiza în baza unui proiect distinct realizat conform normelor în vigoare.*

- **Utilizări admise cu condiționări**

- Acces auto – transport în comun, intervenții în regim de urgență, servicii de aprovizionare etc. cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat după un regulament
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul studiat, să fie amplasate în subteran sau în așa fel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

### **3. tipuri interzise de ocupare și utilizare**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

### **4. condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri**

Piața Libertății din Satu Mare a fost pe parcursul ultimelor secole un teren viran, fapt demonstrat de sursele cartografice din secolul al XVI-lea. Pe parcursul secolelor XVIII-XIX a fost folosită ca piață/ zonă de târg, după care s-a dezvoltat treptat parcul de astăzi. Pe teritoriul acestuia nu au fost efectuate cercetări arheologice, astfel nu se știe dacă zona a fost locuită/construită înainte de secolul XVI.

Având în vedere că nu se poate exclude apariția unor vestigii istorice, la toate lucrările care afectează solul va fi necesară cercetare arheologică preventivă, iar la schimbarea infrastructurii rețelelor utilitare supraveghere arheologică.

#### **<> Condiții de ocupare a terenului**

##### **1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Parcelele existente studiate își mențin caracteristicile: formă, mărime, dimensiuni.

În situația existentă nucelul parcului se prezintă la o cotă superioară față de cărările adiacente. Pentru a asigura accesul nemijlocit tuturor persoanelor se propune adaptare aleilor pietonale astfel: cota platoului central se păstrează; treptele situate pe laturile de nord și sud ale platoului central se vor reabilita, iar pe direcție est-vest treptele se vor elimina. Aleile corespondente treptelor desființate se vor amenaja în așa fel încât să facă tranziția corespunzătoare între diferențele de nivel asigurând astfel accesul peste tot tuturor persoanelor, inclusiv persoanele cu dizabilități.

##### **2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație**

Pe amplasamentul studiat se propune reabilitarea fântânii 1 împreună cu sculptura centrală realizată de Domokos precum și instalația pentru funcționarea în condiții optime a acesteia, desființarea fântânii nr. 2 în stare avansată de degradare și realizarea pe locul acesteia



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

a unei construcții noi în manieră similară cu cea existentă. Statuile existente își mențin poziția, iar pe lângă acestea se propune un amplasament nou pentru monumentul Literaturii Române în zona pietonală de nord-est a parcului.

Pe lângă elemente deja enumerate, mai este imobilul grupurilor sanitare care își menține și el poziția. Posibila extindere a acestuia pentru a facilita acces și persoanelor cu dizabilități nu influențează circulațiile. Este posibilă amplasarea unor obiective necesare funcționării rețelelor tehnico-edilitare, precum și a eventualei parcări subterane.

### ***3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor***

Amplasamentul studiat vizează două imobile aparținând Municipiului Satu Mare. Caracteristicile acestora se mențin, iar extinderea grupurilor sanitare sau posibilitatea amplasării unor statui sau fântâni noi nu va afecta limitele parcelelor. Construcțiile menționate există sau se propun a fi amplasate pe zona parcului central, imobil identificat prin extras C.F. 15133.

### ***4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă***

Pe amplasamentul studiat se propune reabilitarea fântânii 1 împreună cu sculptura centrală realizată de Domokos precum și instalația pentru funcționarea în condiții optime a acesteia, desființarea fântânii nr. 2 în stare avansată de degradare și realizarea pe locul acesteia a unei construcții noi în manieră similară cu cea existentă. Statuile existente își mențin poziția, iar pe lângă acestea se propune un amplasament nou pentru monumentul Literaturii Române în zona pietonală de nord-est a parcului.

Pe lângă elemente deja enumerate, singura construcție din interiorul parcului este imobilul grupurilor sanitare care își menține și el poziția. Posibila extindere a acestuia pentru a facilita acces și persoanelor cu dizabilități nu influențează circulațiile. Nu se propun alte construcții. La nivelul imobilelor care definesc Piața Libertății perimetral se reglementează reabilitarea strictă a fațadelor. Pentru reabilitarea integrabilă a imobilelor se vor realiza proiecte specifice fiecăruia de către persoane specializate/atestare după caz. Acestea se vor autoriza conform legislației în vigoare.

### ***5. POT***

Prin mobilarea propusă în cadrul planului urbanistic prezent, indicatorii se încadrează în indicii situației prezente. POT-ul maxim admis pe amplasamentul reglementat va fi 1.6%

### ***6. înălțimea construcțiilor***

Regimul de înălțime al construcțiilor de pe amplasament, respectiv al imobilelor a căror fațade sunt reglementate prin planul urbanistic zonal, se menține. Intervenții de tipul instalațiilor, amplasării de statui noi sau altele similare se vor realiza în baza unei autorizații de construire obținute pentru fiecare. Acestea vor avea documentații realizate și redactate în



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

vederea obținerii autorizației de către persoane specializate și/sau atestate după caz. Pentru acestea înălțimea maximă nu va depăși 5.5 m.

### **7. aspectul exterior al clădirilor**

Caracterul zonei este dat predominant de spații verzi, de parcul cu acces public nerestricționat. Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații, reglementările având caracter definitiv. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului, refacerea și ameliorarea elementelor de peisaj și de mediu precum și reabilitarea fațadelor construcțiilor care definesc Piața Libertății. Acest ultim aspect va determina aspectul exterior al clădirilor care determină forma pieței. Modalitatea prin care se vor reabilita fațadele se va realiza cu respectarea legislației în vigoare precum și a prezentului regulament și a anexei 2 a regulamentului – Reguli cu privire la reabilitarea fațadelor.

### **8. accese și circulații**

Amplasamentul studiat poate fi accesat de pe toate laturile sale. Prin legăturile cu următoarele străzi:

Nord: strada Ștefan cel Mare, pasaj Ștefan Ruha, str. Horea,

Vest: pasaj pietonal Ham Janos, str. Păstrăvului

Sud: aleea Corneliu Coposu, str. Decebal

Est: str. Alexandru Ioan Cuza, str. 1 Decembrie 1918, str. I.C. Brătianu

- **Carosabilul** proiectat se suprapune în întregime peste o parte a carosabilul existent. În soluția proiectată carosabilul va avea o lățime de 7,00 m, ( 2 benzi de câte 3,50m câte o banda pe sens) fiind delimitat de borduri carosabile îngropate. Pe latura sudică (între strada Decebal și str. Al. I. Cuza, se va permite accesul tuturor autovehiculelor, neexistând nici o restricție din acest punct de vedere. Pe latura estică, vestica și nordica se va permite accesul vehiculelor doar cu autorizație specială, autorizație ce va fi emisă de Primăria Municipiului; această zonă va fi definită și tratată ca zonă carosabilă în prezenta documentație, astfel încât să aibă caracteristicile necesare desfășurării traficului definit anterior, însă cea mai mare parte a timpului va fi zonă pietonală. Pe latura estica, nordică și pe cea vestică se va permite accesul autovehiculelor de transport persoane (autobuze, autocare, microbuze), și a autovehiculelor ce obțin autorizație specială.
- **Pista de bicicliști** se suprapune aproape în totalitate peste carosabilul existent. În soluția proiectată pista va avea o lățime de 3,00 m, fiind delimitată de borduri de trotuar sau borduri carosabile în cazul în care este amplasată la marginea zonei carosabile. Pista va permite deplasarea în ambele sensuri pe întreaga sa lungime.
- **Aleile pietonale perimetrice** se vor suprapune aproape în totalitate peste trotuarele existente. În soluția proiectată acestea vor avea o lățime variabilă, cuprinsă între 5,00



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- 15,00 m. Ele vor fi delimitate de borduri de trotuar sau borduri carosabile în cazul în care sunt amplasate la marginea zonei carosabile.
- Pe zonele pietonale se vor amenaja suprafețe cu lățime de 5m și lungime variabilă după caz, amplasate conform reglementărilor urbanistice în fața construcțiilor care au parter comercial. Aceste suprafețe reprezintă spații pietonale pe care se pot amenaja terase de deservire a localurilor comerciale care își desfășoară activitatea în zona.
- **Aleile pietonale interioare parcului** se vor realiza în interiorul parcului central și se vor delimita prin borduri de trotuar, după amenajarea pe verticală a acestuia.

### **9. staționări și pavaje**

Se interzice staționarea autoturismelor pe amplasamentul studiat. În mod excepțional, pentru instituțiile care reprezintă servicii de cazare în regim hotelier se propune amenajarea a două puncte de staționare temporară pentru îmbarcarea/debarcarea turiștilor.

Carosabilul proiectat se va suprapune în totalitate peste carosabil existent. Soluția propusă pentru autorizația de construire va urmări ca lățimea acestuia să fie minim 5,70 m, 7,00m, delimitat de borduri îngropate, cu stratificația impusă solicitării de încărcare a autovehiculelor și finisaje durabile de înaltă calitate, materiale naturale și similare după caz.

Pista de bicicliști se suprapune peste carosabil existent. Soluția proiectată va ține cont ca lățimea pistei să fie de 3 m, în așa fel încât să permită deplasarea în ambele sensuri. Culoarul va fi delimitat prin borduri îngropate, va dispune de o stratificație optimă tipului de transport propus, iar calea de rulare va fi realizată din pavaj rezistent la uzură de înaltă calitate, materiale naturale și similare după caz.

Aleile pietonale se suprapun aproape în totalitate peste pietonal existent, excepție făcând zonele unde acesta se lărgeste și preia din suprafața carosabilului existent. Acestea se vor delimita prin borduri de trotuar îngropate, iar ultimul strat al stratificației reprezentat de finisaj va fi realizat din materiale naturale și similare după caz.

Deși nu se identifică în izvoarele istorice planuri sau detalii ale amenajării de azi, iar în multe imagini ale secolului trecut sunt prezentate mereu materiale diferite pe spațiul studiat, printre căile de rulare specifice centrului istoric s-a remarcat klinkerul galben/ocru utilizat punctual și pe amplasamentul studiat. Propunerile de reabilitare vor urmări recuperarea acestuia acolo unde este posibil și reutilizarea lui, în măsura în care poate fi recuperat, sau înlocuirea cu ceva similar dat fiind că acest material nu se mai produce.

Pentru protecția imobilelor/ a obiectelor construite pavajele nu se vor încheia direct în acestea cu excepția situației în care se utilizează piatră cubică. Altfel, se va realiza perimetral conturul construcțiilor/obiectelor cu elemente naturale de tip piatră cubică (minim 30 de cm sau echivalentul a 3 rânduri de piatră de acest tip) astfel încât intersecția dintre materiale distincte să se realizeze coerent indiferent de forma construcțiilor/obiectelor protejate.

Printre caracteristicile necesare finisajelor tuturor căilor de rulare specificăm că aceste dale de pavaj trebuie să fie de cea mai înaltă calitate, rezistente la abraziune, îngheț, săruri, alunecare și uzură.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### **10. echipare cu rețele tehnico-edilitare**

Amplasamentul studiat este complet echipat din punct de vedere edilitar, dar elementele componente diferă din punct de vedere al materialelor și se prezintă într-o stare avansată de degradare care produce pierderi de resurse și afectează mediul natural și construit.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, lucrările de realizare/înlocuire sau extindere a rețelelor edilitare se va executa în variantă subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice.

Se propune înlocuirea elementelor degradate în baza proiectelor de specialitate pe categorii: echipare edilitară, instalații apă-canal, instalații electrice, iluminat și distribuție etc.

#### **Instalații apă - canal**

- rețelele existente de apă și de canalizare existente și învechite din zona vor fi înlocuite, inclusiv branșamentele și racordurile. Materialul acestor conducte în prezent este variat și include oțel, azbociment, fontă și beton. Pe pereții lor existe depuneri care blochează funcționarea leșnicioasă a acestor rețele. Pentru eliminarea acestor neajunsuri se propune înlocuirea lor
  - conductele de apă existente vor fi înlocuite cu conducte de polietilenă PEHD
  - Branșamentele existente se vor înlocui cu unele realizate din polietilenă
  - rețeaua de canalizare prezintă segmente cu dimensiuni variate ale diametrului. Se propune înlocuirea rețelei existente
  - Pe aceste rețele există 9 racorduri care se propun a fi executate
  - Totodată se vor executa și căminele de vizitare aferente. Aceste cămine vor fi executate din tuburi de beton cu diametrul de 1000 mm și vor fi acoperite cu capace metalice din fontă înglobate în plăci de beton armat
- Se propune de asemenea amplasare unor hidranți propuși în urma analizei necesităților zonei pentru a asigura condițiile impuse de reglementările în vigoare
- Evacuarea apelor pluviale se va realiza printr-o serie de rigole acoperite de unde apa va fi redirecționată spre canalizarea propusă la care se va racorda.
  - Rigolele împreună cu suportul în care sunt așezate vor fi montate în așa fel încât pavajul final al trotuarelor/străzilor să nu depășească înălțimea rigolei pentru a permite o curgere liberă a apelor pluviale în rigole.
  - Toate capacele de cămin, indiferent că sunt pentru apă, canal, branșamente, racorduri sau de telecomunicații vor fi înlocuite. Capacele noi personalizate vor fi executate din fontă și vor fi înglobate în beton.

#### **Instalații electrice**

- Pentru realizarea iluminatului public din zona centrului vechi al municipiului Satu Mare se vor folosi tipuri diferențiate de ansamblu stâlp – corp
- Pentru iluminarea zonei teraselor și interiorul parcului se vor monta stâlpi de iluminat ornamentali metalici





## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Pentru iluminarea carosabilului și pistelor de biciclete se vor monta stâlpi de iluminat ornamentali
- Înălțimea corpurilor de iluminat variază astfel între 3,5-6m având la capăt corpuri de iluminat LED. Stâlpii se vor monta în fundație turnată cu armătură de fundare și vor fi vopsiți în câmp electrostatic. Toți vor și prevăzuți cu flanșă, ușă de vizitare și cutie de conexiune electrică echipată complet. Stâlpii se vor alimenta dintr-un punct de aprindere iluminat public montat lângă postul de transformare existent în parc.
- Stâlpii vor fi vopsiți în câmp electrostatic și vor fi prevăzuți cu flanșă, ușă de vizitare, cutie de conexiune electrică IP44 complet echipată
- Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din incinta parcului și a consumatorilor ocazionali (evenimente publice) se va realiza o rețea de distribuție de 0,4kV în interiorul parcului după cum urmează: lângă postul de transformare existent în parc se va monta o firdă de distribuție din poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+10 alimentată din TDRI-ul postului de transformare.
- Pentru realizarea supravegherii video și a rețelei Wi-Fi în Centrul Vechi se vor amplasa stâlpi modulari echipați cu module pentru rețeaua WLAN și pentru camere de supraveghere video.

### **11. spații libere și spații plantate**

Parcul Central își va păstra caracterul și va fi lipsit de construcții cu excepția grupurilor sanitare a căror reabilitare și extindere face parte din obiectul acestui PUZ pentru a conforma serviciul conform normelor în vigoare. Pe lângă acestea, singurele construcții admise pe suprafața reglementată reprezintă obiecte de tip mobilier urban, statui, sculpturi, instalații artistice permanente sau temporare sau construcții necesare întreținerii instalațiilor tehnico-edilitare amplasate în urma obținerii unei autorizații pe baza unei documentații prealabile realizate de persoane autorizate. Restul amplasamentului este definit astfel de spații libere de construcții reprezentate de circulațiile descrise la capitolele anterioare și spații plantate reglementate conform proiectului și regulamentului prezent.

#### **SP – spații plantate**

- Spațiul verde existent se încadrează conform articolului 3 din Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în categoria de spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate).
- Aliniamentele existente de copaci care constituie culoare de protecție față de circulațiile existente se vor completa unde este cazul și în același timp se vor propune aliniamente noi pe toate cele patru laturi în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente zonei studiate.
- Tipul copacilor/arborilor care constituie aliniamente poziționate în fața fronturilor construite vor fi de talie medie sau mica sau de talie foarte mare în așa fel încât prezența lor să nu afecteze imaginea de ansamblu a desfășuratelor stradale care redau caracterul pieței istorice. Pentru specii recomandate se va consulta Anexa 5.



## **ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza numai cu asistență de specialitate.

**12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.**

Amenajarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice vor fi abordate de o manieră integrată ținându-se cont inclusiv de proiectele conexe realizate prin strategia de dezvoltare integrată a orașului. Se va lua în considerare de asemenea faptul că spațiile verzi reprezintă o componentă majoră a ansamblului studiat, iar reabilitarea se va realiza doar pe baza proiectelor de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor dedicate pietonilor, precum și modalităților de deplasare velo, organizării coerente a mobilierului urban, dar și amenajarea spațiilor de circulație curentă.

Nu se impune amenajarea de alte spații. Amplasamentul studiat nu are zone agresive în vecinătate.

**<> Posibilități maxime de utilizare a terenului**

### **1. CUT admis**

Prin mobilarea propusă în cadrul planului urbanistic prezent, indicatorii se încadrează în indicii situației prezente. CUT-ul maxim admis pe amplasamentul reglementat va fi 0,02.

### **2. condiții de depășire a CUT**

Depășirea coeficientului de utilizare este posibilă doar printr-un nou Plan Urbanistic Zonal, realizat și aprobat conform legilor în vigoare. Majorarea nu se poate face decât cu maxim 20% față de indicatorii maxim impuși prin prezentul regulament.

Întocmit,

Arh. Violeta Iuoraș\_

