



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 343 / 2025

P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ
în municipiul Satu Mare, Piața George Boitor,
nr.2, județul Satu Mare

FAZA :
STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI:
CIORBA NICOLAE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

- **DESENAT**

arh. stag. Alina C. Zimbru

Data elaborării: iulie 2025



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

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

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

BORDEROU

A. Piese scrise

- Lista de semnături
- Memoriu tehnic
- Extras C.F.

Piese desenate

A.01.- Încadrare în zonă	scara	-/-	
A.02.- Situația existentă - Disfuncționalități	scara	1:	500
A.03.- Reglementari urbanistice - Zonificare	scara	1:	500
A.04.- Propunere de mobilare	scara	1:	500
Ed.01.- Echipare edilitare	scara	1:	500

Satu Mare,
Iunie 2025



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

MEMORIU TEHNIC

CAP.1. DATE GENERALE

- DENUMIREA INVESTIȚIEI : **P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ,
MUN. SATU MARE, PIAȚA GEORGE
BOITOR, NR.2, JUD. SATU MARE**
- BENEFICIAR : **CIORBA NICOLAE**
- PROIECTANT : **S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
Satu Mare**
- FAZA DE PROIECTARE : **Documentație pentru obținerea
AVIZULUI DE OPORTUNITATE**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

CAP.2. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Obiectul prezentei documentații îl constituie:

P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ, MUN. SATU MARE, PIAȚA GEORGE BOITOR, NR. 2, JUD. SATU MARE

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea privata a beneficiarului, în intravilanul municipiului Satu Mare, Piața George Boitor, nr.2, județul Satu Mare. Suprafața studiată este de 2 072 mp, și este identificat prin: C.F. nr. 155021 Satu Mare compus din: teren sub nr. cad. 155021; C.F. nr. 150623 Satu Mare compus din : teren sub nr. top. 4060/21 Satu Mare. Pe amplasamentul studiat se află construcția C1 înscrisă în CF 150623-C1, propusă spre demolare.

Prezenta documentației s-a întocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea demolării / construirii unor locuințe (cu servicii la parter) pe terenul aflat în municipiul Satu Mare, Piața George Boitor, nr.2, județul Satu Mare.

Prin prezenta documentație beneficiarul solicită elaborarea unui PUZ în vederea amenajării zonei de locuit cu servicii compatibile la parter (birouri administrative, birouri de avocatura, cabinete medicale, etc.). Se propune o construcție cu regim maxim de înălțime (S/D)+P+2E+1R, amenajări exterioare, circulații, parcuri și spații verzi. Terenul se afla într-o zonă mixtă: zona de locuit, instituții și servicii, conform planșei A.02.

În absența PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare se pot realiza / desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui P.U.Z. aprobat.

Accesul pe parcela studiată se face de pe strada Piața George Boitor.

Prezentarea investiției

Beneficiarul proiectului dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare-servicii, cu regim de înălțime (S/D)+P+2E+1R, parcuri, zone verzi amenajate.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea urbanistică a terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor și acceselor propuse pe incintă, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectivul Studiului de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Modul de integrare în zonă

Terenul studiat se găsește într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe, instituții și servicii. Funcțiunea propusă pe teren se încadrează în funcțiunile existente în zonă.

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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhdinamic.ro

Vecinătățile:

Terenul are ca și vecinătăți:

- la nord-vest – strada de acces - str. Piața George Boitor, Parcul George Boitor
- la sud-vest – parcelă privată
- la sud-est – parcelă privată
- la nord-est – parcelă privată

Regimul juridic

Conform extraselor de carte funciară anexate, terenul studiat se află în proprietatea privată a beneficiarului și este liber de sarcini.

Regimul tehnic al imobilului este caracterizat de următorii indici:

Suprafata totala teren: 2 072mp

POT_{existent} = 22,63 %

CUT_{existent} = 0,43

Indicatorii urbanistici maximali propuși:

POT max. propus = 50,00%

CUT max. propus = 1,80

Regim de inaltime maxim propus : (S/D)+P+2E+1R Hmax= 15,50m

Parcări:

Calculul necesarului locurilor de parcare se va face conform Anexei 1 la HCL nr. 350/2021 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Satu Mare.

Consecințele economice și sociale:

Consecințele economice și sociale: realizarea propunerilor descrise în prezenta documentație vor determina urbanizarea zonei și realizarea unei investiții benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de construcție cât și prin scopul final care este realizarea unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă cu servicii la parter.

Consecințele economice și sociale la nivelul localității rezultă din activitatea de proiectare, de demolare, de construire (locuri noi de muncă create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activități la bugetul local, iar ulterior după finalizarea șantierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrarile necesare punerii în funcțiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

CAP. 3. UTILITĂȚI

Accesul va fi asigurat din strada Piața George Boitor.

Echiparea edilitara a terenului studiat se va face prin racordare la rețelele existente în zonă (electricitate, apă, canalizare, gaze naturale).

Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal vor fi conform actelor normative în vigoare: panouri pe terenul studiat (inițiere și propuneri), anunțuri în ziar și la avizierul Primăriei pe etape (inițiere și propuneri), dezbateri publice.

**ÎNTOCMIT,
ARH. IUORAȘ VIOLET**