



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

## **Proiect nr. 343 / 2025**

**Plan urbanistic zonal**  
**ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII**  
în municipiul Satu Mare, Piața George Boitor,  
nr. 2-3, județul Satu Mare

FAZA:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR:  
**CIORBĂ NICOLAE**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Plan urbanistic zonal  
ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII  
Piața George Boitor, nr. 2-3  
mun. Satu Mare, jud. Satu Mare  
FAZA: P.U.Z.

## LISTĂ DE SEMNATURI

- **ȘEF PROIECT** arh. urb. Violeta Iuoraș  
-----
- **PROIECTAT** arh. Violeta Iuoraș  
-----
- **EDILITARE** ing. Kelemen Andras  
-----
- **DESENAT** arh. stag. Alina Zimbru  
-----

Data elaborării: Septembrie 2025



## B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE

#### **VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**.....
- Denumirea lucrării.....
  - Beneficiar.....
  - Proiectantul general.....
  - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării**.....
- 1.3. Surse documentare**.....

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

- 2.1. Evoluția zonei**.....
- Date privind evoluția zonei.....
  - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
  - Potențial de dezvoltare.....
- 2.2. Încadrarea în localitate**.....
- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
  - Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**.....
- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....
- 2.4. Circulația**.....
- 2.5. Ocuparea terenurilor**.....
- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....
  - Relaționări între funcțiuni.....
  - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
  - Aspecte calitative ale fondului construit.....
  - Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
  - Asigurarea cu spații verzi.....
  - Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
  - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară**.....
- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
  - Principalele disfuncționalități.....

<b>2.7. Probleme de mediu</b>	.....
• Relația cadrul natural – cadrul construit	.....
• Evidențierea riscurilor naturale și antropice	.....
• Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	.....
• Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz	.....
<b>2.8. Opțiuni ale populației</b>	.....
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	
<b>3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare</b>	.....
<b>3.2. Prevederi ale P.U.G.</b>	.....
<b>3.3. Valorificarea cadrului natural</b>	.....
<b>3.4. Modernizarea circulației</b>	.....
<b>3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici</b>	.....
<b>3.6. Dezvoltarea echipării edilitare</b>	.....
• Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.	.....
• Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.	.....
• 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 gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.	.....
• Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, posturi de radio și TV etc.	.....
• Gospodărie comunala: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.	.....
<b>3.7. Protecția mediului</b>	.....
• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)	.....
• Epurarea și preepurarea apelor uzate	.....
• Depozitarea controlată a deșeurilor	.....
• Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.	.....
• Organizarea sistemelor de spații verzi	.....
• Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	.....
• Refacerea peisagistică și reabilitare urbană	.....
• Valorificarea potentialului turistic și balnear – după caz	.....
• Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	.....
<b>3.8. Obiective de utilitate publică</b>	.....
<b>3.9 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL</b>	.....
• Categoriile de costuri	.....
• Defalcarea costurilor	.....
• Etapizarea realizării investițiilor	.....



#### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

#### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.....

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**.....

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

- A. **FUNCTIUNI**.....
- B. **SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**.....
- C. **PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**.....

#### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**.....

#### **B. PIESE DESENATE**

U01.	Plan de încadrare în zonă	sc. - / -
U02.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 500
U03.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U04.	Reglementări urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
U05.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 500
U06.	Profil stradal	sc. 1 : 50
U07.	Ilustrare urbanistică	sc. - / -
Ed01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 500



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

# **VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea lucrării: *Elaborare P.U.Z. - ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII, în municipiul Satu Mare, Piața George Boitor, nr. 2-3, jud. Satu Mare*

Beneficiar : *CIORBĂ NICOLAE*

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

Data elaborării : *Septembrie 2025*

### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul prezentei documentații îl constituie:

**P.U.Z. – ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII, MUN. SATU MARE, PIAȚA GEORGE BOITOR, NR. 2-3, JUD. SATU MARE**

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea privată a beneficiarului, în intravilanul municipiului Satu Mare, Piața George Boitor, nr.2-3, județul Satu Mare. Suprafața studiată este de 2 072 mp, și este identificat prin: C.F. nr. 192946 (compus din parcela: nr. cad. 155021 și parcela nr. top. 4060/21). Pe amplasamentul studiat se află construcția C1 înscrisă în CF 192946-C1, propusă spre demolare.

Prezenta documentației s-a întocmit pentru a studia din punct de vedere urbanistic posibilitatea demolării / construirii unei noi construcții pe terenul aflat în municipiul Satu Mare, Piața George Boitor, nr.2-3, județul Satu Mare.

Prin prezenta documentație beneficiarul solicită elaborarea unui PUZ în vederea amenajării zonei de instituții și servicii (cabinete medicale, apartotel, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.). Se propune o construcție cu regim maxim de înălțime (S/D)+P+2E, amenajari exterioare, circulații, parcări și spații verzi. Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit, instituții și servicii, conform planșei U.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.

### **1.3. Surse documentare**

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către topograf Soponar Radu-Mihai și avizată de către ANCPI.

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

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



2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.

Pentru această investiție s-a emis de către Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 68 / 29.01.2025 pentru elaborare P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ și Avizul de Oportunitate nr. 29 / 02.09.2025 cu titlu modificat în P.U.Z. – ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII*

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

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, având ca și vecinătăți:

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

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață totală de 2 072 mp, și este identificat prin: C.F. nr. 192946 (compus din parcela nr. cad. 155021 și parcela nr. top. 4060/21). Pe amplasamentul studiat se află construcția C1 înscrisă în CF 192946-C1, propusă spre demolare. Acestea se află în proprietatea privată a beneficiarului Ciorba Nicolae.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se găsește într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe, instituții și servicii. (locuințe individuale, instituții și servicii – spălătorie auto, comerț). Funcțiunea propusă pe teren se încadrează în funcțiunile existente în zonă.

Amplasamentul studiat are o formă regulată în plan, cu o construcție existentă – propusa pentru demolare și este împrejmuit. Accesul se face din Piața George Boitor.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă mixtă cu locuire (cu sau fără funcțiuni complementare), instituții și servicii.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat instituțiilor și serviciilor. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la sud-vest și nord-est locuire și servicii, la sud-est locuire, iar la nord-vest strada de acces Piața George Boitor și Parcul George Boitor). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii zonei.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

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

Accesul pe amplasament se realizează din Piața George Boitor. În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

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

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

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul Municipiului Satu Mare, conform Planului de încadrare în zonă (Planșa U.01), Planului de situație existent (Planșa U.02), planșe anexate.

#### Caracteristici ale reliefului:

##### *Topografia*

Terenul este plan, nu prezintă denivelări având o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor. Amplasamentul este așezat într-un cadru natural sumar amenajat, compus din suprafețe verzi cu specii de arbori și arbuști.

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul construcției se găsește în zona de hazard seismic "E" caracterizată prin  $a_g = 0,15$  și  $T_c = 0,7s$ .

##### *Clima și fenomenele naturale specifice zonei*

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

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

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

##### *Geologia, seismicitatea*

Amplasamentul studiat se află în partea centrală a Câmpiei Someșului, subunitate a câmpiei Panonice. Formațiunile geologice sunt reprezentate din depozite de terasă ale râului Someș de origine fluvio-lacustră cu o grosime cuprinsă între 100,00 ÷ 120,00 m, fiind alcătuite dintr-o alternanță de argile, nisipuri și pietrișuri.

În conformitate cu P100-2013, zona studiată prezintă pentru IMR 225 ani,  $a_g = 0,15$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec. Conform NP 112-2014, adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de  $-0,80$  m.

### **2.4. Circulația**

Amplasamentul se află în municipiul Satu Mare, cu adresa pe strada Piața George Boitor, nr. 2-3 și este identificat prin: C.F. nr. 192946 (compus din parcela: nr. cad. 155021 și parcela nr. top. 4060/21). Terenul studiat are latura nord-vestică front la strada existentă Piața George Boitor, stradă de acces existentă și menținută.



## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosință curți-construcții și arabil. Pe parcelă există o construcție propusă spre demolare. Zona studiată este o zonă mixtă (locuire cu sau fără servicii la parter, instituții și servicii).

- Relaționări între funcțiuni

Pe amplasamentul studiat se află o construcție, propusă spre demolare. Se propune o construcție cu regim maxim de înălțime (S/D)+P+2E, amenajări exterioare, circulații, parcuri și spații verzi. Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit (locuințe cu sau fără servicii la parter), instituții și servicii, conform planșei U.02.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat există o construcție propusă pentru demolare.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Construcția existentă pe terenul studiat propusă a fi reglementată este propusă pentru desființare. Clădirea existentă se află într-un stadiu satisfăcător, dar structura statică nu permite extinderea ei. Se propune demolarea clădirii existente pe teren și construirea unui nou obiectiv cu regim maxim de înălțime (S/D)+P+2E.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În proximitatea terenului studiat există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie. Zona studiată este o zonă mixtă destinată pentru locuit, instituții și servicii.

- Asigurarea cu spații verzi

Pe strada Piața George Boitor există spații verzi amenajate de-a lungul trotuarelor, cât și Parcul George Boitor în vecinătatea parcelei. Amplasamentul studiat are acces carosabil de pe aceasta. Propunerea de dezvoltare afectează spațiul verde existent amenajat de-a lungul străzii, se desființează o parte (24,45 mp) pentru realizarea noului acces și se înființează spațiu verde (43,22 mp), pentru un caracter armonios al străzii. În incintă se propun spații verzi conform legislației în vigoare.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

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 PUZ aprobat.

## **2.6. Echipare edilitară**

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

În zonă există rețele de alimentare cu apă.

#### Canalizarea

În zonă există rețele de canalizare.

#### Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

#### Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaz.

#### Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelelor de telefonie.

- Principalele disfuncționalități
  - Terenul este parțial construit, modificare funcțiune.
  - În absență 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 PUZ aprobat.

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

- Relația cadrul natural – cadrul construit  
Pe amplasament studiat exista o construcție propusă pentru demolare.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice  
În zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție  
Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.  
Nu e cazul.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

Primăria municipiului Satu Mare, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Satu Mare ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publică.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul – **P.U.Z. - ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII, în municipiul Satu Mare, strada Piața George Boitor, nr. 2-3, Judetul Satu Mare.**

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

În absență 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 PUZ aprobat.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusă din două parcele cu categoria de folosință curți construcții și arabil. Se propune o construcție cu regim maxim de înaltime (S/D) P+2E, amenajări exterioare, circulații, parcări și spații verzi. Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit, instituții și servicii, conform planșei U.02.

#### 3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat se afla în municipiul Satu Mare pe strada Piața George Boitor nr. 2-3 și este parțial construit. La proiectarea căilor de circulație carosabile și pietonale, interioare amplasamentului, configurației și dimensionării acestora se va ține seama de următoarele:

- Amplasarea în sit a viitoarei construcții și a acceselor în imobil;
- Orientarea construcției;
- Deservirea construcției proiectate.

Pentru racordarea acceselor în incintă se vor respecta normele în vigoare și va respecta gabaritul mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de specialitate. Accesul carosabil în incintă se va realiza din Piața George Boitor prin două accese noi.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U04 - Reglementari Urbanistice – Propunere de mobilare. În incintă se vor asigura locurile de parcare aferente investiției.

**Necesarul de parcări, se va calcula conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021 și conform HGR 525 / 1996.**

Se estimează un număr de 22 de unități aparthoteliere și cabinete medicale, cu un număr estimativ de 8 angajați.

Pentru unitățile aparthoteliere, calculul parcarilor se va face **conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021**, astfel: vor fi necesare 33 de parcare, conform art.8, lit.d, acest număr va fi suplimentat cu 20% pentru vizitatori, rezultând un număr total de 39,6 (rotunjit 40) de parcare.

Pentru cabinetele medicale calculul parcarilor se va face **conform Anexei 5 la HGR 525 / 1996**, astfel: conform art. 5.7., alin. 5.7.1. "câte un loc de parcare la 4 persoane



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

angajate, cu un spor de 10%" și alin. 5.7.2. " Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.", vor fi necesare 2,2 (rotunjit 3).

În total vor fi necesare 43 de locuri de parcare, care vor fi asigurate atât la suprafața terenului, cât și la subsolul/demisolul clădirii propuse.

În fazele ulterioare ale proiectului, se poate analiza oportunitatea extinderii funcțiilor sau creșterii numărului de unități, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate prin P.U.Z.

Se va asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de o bicicletă / unitate.

La 10 locuri de parcare/garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate, conform normativelor în vigoare.

Persoanele aferente unităților aparthoteliere, orientativ prevăzute, sunt în număr de 66.

Conform HCL 350/23.12.2021, vor fi prevăzute pentru aparthotel:

- minim 2,5mp/persoană, suprafețe de spații verzi, amenajate la sol, rezultând un necesar de 165mp;
- minim 1,50mp/persoană, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii, rezultând un necesar de 99mp;

Calculul zonelor verzi necesar cabinetelor medicale, se va realiza conform Anexei 6 la HGR 525/1996, astfel: alin. 6.6.1. "parc organizat cu o suprafața de 10-15mp/bolnav".

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propune zona verde de 185 mp (din care 165,0 mp pentru aparthotel și 20,0 mp pentru cabinetele medicale).

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

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață totală de 2 072 mp, și este identificat prin: C.F. nr. 192946 (compus din parcela: nr. cad. 155021 și parcela nr. top. 4060/21). Pe amplasamentul studiat se află construcția C1 înscrisă în CF 192946-C1, propusă spre demolare.

Pe terenul studiat, se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime (S/D)+P+2E, cu funcțiunea de instituții și servicii. Terenul este format din două parcele ce aparțin proprietarului privat și are folosința actuală cuți construcții și arabil.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat instituțiilor și serviciilor. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la sud-vest și nord-est locuire și servicii, la sud-est locuire, iar la nord-vest strada de acces Piața George Boitor și Parcul George Boitor). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii zonei.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

#### Obiective principale:

- Reglementarea amplasamentului studiat în vederea realizării construcției necesare funcțiunii propuse;
- Organizarea circulațiilor și stabilirea profilelor stradale din interiorul amplasamentului;
- Prin propunerea prezentată se vor amenaja două accese noi din Piața George Boitor;
- Asigurarea dotărilor tehnico-edilitare;

#### Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

- Construcție existentă propusă pentru desființare;
- Teren nereglementat;

#### Prescripții specifice de construibilitate

##### *Utilizări permise*

- Zonă de instituții servicii (cabinete medicale, aparthotel, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.);
- lucrări tehnico-edilitare;
- amenajări de zone verzi, locuri de joacă.

##### *Utilizări interzise*

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retrageri pentru construire), funcțiunea propusă este de instituții și servicii, P.O.T.=50,00%, C.U.T.=1,80 conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare".

Pentru a se asigura coerența fronturilor și a morfologiei țesutului urban, fațada nord-vestică va fi aliniată cu construcțiile învecinate, pe limita de proprietate.

#### Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au ținut seama că este o zonă mixtă, în sensul ca această zonă este de interes economic, zona de servicii și de locuințe.

**POTpropus = 50,00 %**

**Regimul de înălțime propus:**

**Hmaxim**

**CUTpropus = 1,80**

**(S/D) P+2E**

**15,50m**

#### Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROPUS intravilan	
	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN CURȚI-CONSTRUCȚII	2 072,00	100,0%	2 072,00	100,0%
<b>Is - Instituții servicii</b>	-	-	<b>2 072,00</b>	<b>100,0%</b>
<i>zonă construibilă</i>	-	-	<i>1 036,00</i>	<i>50,0%</i>
<i>amenajări exterioare</i>	-	-	<i>828,80</i>	<i>40,0%</i>
<i>spații verzi</i>	-	-	<i>207,20</i>	<i>10,0%</i>
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b>	<b>2 072,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 072,00</b>	<b>100,0%</b>



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

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

#### **Alimentarea cu apă**

În zonă există rețele de alimentare cu apă potabilă, iar strada Piața George Boitor, este dotată cu rețea de apă.

Terenul este branșat la rețeaua de apă de pe strada Piața George Boitor.

#### **Canalizarea**

În zonă există rețele de canalizare menajeră, iar strada Piața George Boitor este dotată cu rețea de canalizare.

Terenul este branșat la rețeaua de canalizare de pe strada Piața George Boitor.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, iar strada Piața George Boitor este dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică.

Terenul este branșat la rețeaua de alimentare cu energie electrică de pe strada Piața George Boitor.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale, iar strada Piața George Boitor este dotată cu rețea de gaze naturale.

Terenul este branșat la rețeaua de gaze naturale de pe strada Piața George Boitor.

#### **Telefonie**

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

#### **Punct gospodăresc**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate, conform normativelor în vigoare.

**Notă: După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica soluția optimă pentru extinderea rețelelor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.**

### **3.7.Protecția mediului**

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

#### **Protecția apelor**

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

#### **Protecția aerului**

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

#### **Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Nu este cazul. Obiectivul propus nu va avea în dotare utilaje producătoare de vibrații și zgomot.

#### **Protecția solului și subsolului**

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



- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate/pavate.

Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu pantă de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediata vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în canale / șanțuri existente vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare locală.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

În scopul protecției mediului natural și antropoc cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta: Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.  
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi  
Zona studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate  
Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție monumentelor istorice.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană  
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore  
Nu este cazul.

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

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

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.05 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

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

Nu este cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

### 3.8.3. Circulația terenurilor

Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

## **3.9. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL**

### • **Categoriile de costuri**

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar / proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

### • **Defalcarea costurilor**

<b>Tipuri de cheltuieli</b>	<b>Responsabil de cheltuieli</b>	<b>Perioada estimată a lucrărilor</b>
<b>A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice</b>		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	ian. 2025 – feb. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	mar. 2026 – apr. 2027
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	mai.2027 – iun. 2028
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentației	mai.2027 – iun. 2028
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	mai.2027 – iun. 2028
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	mai.2027 – iun. 2028

### • **Etapizarea realizării investițiilor**

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
  - demolarea clădirii existente
  - rețele utilități, branșamente,
  - circulații carosabile
  - construire clădire nouă



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

- Realizarea
  - branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare – după caz
  - drumuri și accese,
  - precum și a construcției noi,
- amenajarea teren, împrejmuiți - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

#### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenul.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii:

**Instituții și servicii:** Regim de înălțime (S/D)+P+2E, P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim 1,80, H maxim = 15,50m.

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

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatul de urbanism va fi solicitat de către beneficiar și va fi emis în baza reglementărilor din PUZ.

**Întocmit,  
arh. Iuoraș Violeta**



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

### **Elaborare P.U.Z. – ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII, Municipiul Satu Mare, Piața George Boitor, nr. 2-3, Județul Satu Mare**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z. După aprobarea prezentului P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

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

### **1.2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

Pentru această investiție s-a emis de către Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 68 / 29.01.2025 pentru elaborare P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ și Avizul de Oportunitate nr. 29 / 02.09.2025 cu titlu modificat în P.U.Z. – ZONĂ DE INSTITUȚII SERVICII*

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcției și amenajărilor, indiferent de categoria terenului (intravilan sau extravilan) cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

#### **Autorizarea executării construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor atât în intravilan cât și în extravilanul localităților. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998, și altele.

## **2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ – Amplasamentul studiat se află într-o zonă mixtă de locuire și servicii. Funcțiunile propuse pe teren se încadrează în cele existente în zonă.

Alegerea funcțiunii de instituții și servicii, a fost determinată de vecinătățile imediate (la sud-vest și nord-est locuire și servicii, la sud-est locuire, iar la nord-vest strada de acces Piața George Boitor și Parcul George Boitor). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii zonei.

Prin documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, regimul de aliniere, regimul de înălțime și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (rămâne neschimbat).

Regimul se modifică din curți-construcții și arabil, în curți-construcții, categoria de folosință curți-construcții.

### **2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

- utilizări permise:
  - Is – instituții servicii, regim de înălțime (S/D)+P+2E, Hmax.=15,50 m;
  - amenajări de spații verzi;
  - amenajări exterioare: căi de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice;
  - lucrări tehnico edilitare.

### **2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,15$  și  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

### **2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Pe zona studiată propusă a fi reglementată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei "U.03 - Reglementări urbanistice. Zonificare".

Accesul auto de serviciu / de intervenții se va realiza din strada Piața George Boitor.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcției viitoare va ține cont de „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public”, – respectand distantele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorul poate stabili distante mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118/1-2025 cap.2, pct. 2.2.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

#### **Indici urbanistici propuși: Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă.

Indicatorii POT și CUT stabiliți sunt valabili și obligatorii pentru parcela studiată.

**POTpropus = 50,00 %**

**Regimul de inaltime propus:**

**Hmaxim**

**CUTpropus = 1,80**

**(S/D) P+2E**

**15,50m**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

## **2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Terenul studiat are latura nord-vestică paralelă cu strada Piața George Boitor.

Prin propunerea prezentată se vor amenaja două accese noi din Piața George Boitor. Restul circulațiilor carosabile și pietonale sunt propuse pe terenul proprietatea beneficiarilor. Lucrările de execuție în timpul edificării obiectivelor precum și aprovizionarea pentru funcționarea zonei de servicii se vor face din strada Piața George Boitor.

### **Necesarul de parcări, se va calcula conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021 și conform HGR 525 / 1996.**

Se estimează un număr de 22 de unități aparthoteliere și cabinete medicale, cu un număr estimativ de 8 angajați.

Pentru unitățile aparthoteliere, calculul parcarilor se va face **conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021**, astfel: vor fi necesare 33 de parcare, conform art.8, lit.d, acest număr va fi suplimentat cu 20% pentru vizitatori, rezultând un număr total de 39,6 (rotunjit 40) de parări.

Pentru cabinetele medicale calculul parcarilor se va face **conform Anexei 5 la HGR 525 / 1996**, astfel: conform art. 5.7., alin. 5.7.1. "câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%" și alin. 5.7.2. " Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.", vor fi necesare 2,2 (rotunjit 3).

În total vor fi necesare 43 de locuri de parcare, care vor fi asigurate atât la suprafața terenului, cât și la subsolul/demisolul clădirii propuse.

În fazele ulterioare ale proiectului, se poate analiza oportunitatea extinderii funcțiunilor sau creșterii numărului de unități, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate prin P.U.Z.

Se va asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de o bicicletă / unitate.

La 10 locuri de parcare/garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate, conform normativelor în vigoare.

Persoanele aferente unităților aparthoteliere, orientativ prevăzute, sunt în număr de 66.

Conform HCL 350/23.12.2021, vor fi prevăzute pentru aparthotel:

- minim 2,5mp/persoană, suprafețe de spații verzi, amenajate la sol, rezultând un necesar de 165mp;
- minim 1,50mp/persoană, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii, rezultând un necesar de 99mp;



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Calculul zonelor verzi necesar cabinetelor medicale, se va realiza conform Anexei 6 la HGR 525/1996, astfel: alin. 6.6.1. "parc organizat cu o suprafata de 10-15mp/bolnav".

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propune zona verde de 185 mp (din care 165,0 mp pentru aparthotel și 20,0 mp pentru cabinetele medicale).

## **2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Se va executa racordarea la rețelele de utilități stradale existente, în condițiile legislației în vigoare.

După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica soluția optimă pentru extinderea rețelelor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

## **2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Amenajărilor propuse în documentația prezentată a fost elaborată în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare, și cu respectarea prevederilor legii 525/27.06.1996.

## **2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

Obiectivul de investiție va trebui prevăzut cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea acestora, respectiv să asigure siguranța în exploatare.

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Suprafața pentru zone verzi și pentru loc de joacă copii se calculează conform HCL 350/2021.

Împrejuririle între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,50 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

## **3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Is – Instituții Servicii
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Se prevăd următoarele unități funcționale:

- Zonă Instituții Servicii

### **A. FUNCȚIUNI**

#### **Funcțiuni existente**

- Lm – locuire individuală



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.  
str. C. Coposu, nr.2, ap. 58/A, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

### Funcțiuni noi propuse - pentru zona studiată

- Is – instituții servicii (birouri administrative, birouri de avocatura, cabinete medicale, apartotel, etc.)

### **B. SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**

Nu sunt

### **C. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

- *utilizări permise*
  - instituții și servicii, sănătate
  - circulații rutiere, parcaje private
  - zone verzi plantate,
  - lucrări tehnico-edilitare
- *utilizări interzise:*
  - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, cu excepția celor mici

Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta regulile înscrise în R.L.U. cap. II pct. 4 - Autorizarea executării construcțiilor.

### **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

Terenul reglementat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind poziționat cu latura nord - vestică paralelă la strada Piața George Boitor.

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere conform planșei "U.03 - Reglementări urbanistice. Zonificare"

Nu se indică alte reguli și condiționări, pentru alte aspecte ale construirii în zona studiată urmând a se respecta Regulamentul General de Urbanism și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sanatatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. urb Violeta Iuoraș**