

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN
CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE,
TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME
LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR,
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _PIESE SCRISE

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Precizari

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutie
- 2.2. Relatii in teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Zone cu riscuri naturale
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Cadru natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori
- 3.9. Reglementari urbanistice

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _PIESE DESENATE

U00_ INCADRAREA IN TERITORIU

1:2000

U01_ SITUATIA EXISTENTA

1:1000

U02_ REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

1:1000

U03_ REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA

1:1000

U04_ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

1:1000

U05_ POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasament:

Satu Mare, str. Lacramioarei, nr. 27 - 33, jud. Satu Mare

CF 191357, CF 191346 Satu Mare.

Beneficiar:

SC BAMA SATU MARE SRL

Proiectant general:

SMA CONSTRUCT S.R.L.

Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 3, ap. 2, jud. Cluj

Proiectant de specialitate urbanism:

SARD PROIECT S.R.L.

Cluj-Napoca, str. 13 Septembrie, nr. 3, ap. 2, jud. Cluj

STUDIO DRYAS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Octavian Petrovici, nr. 22, ap. 1, jud. Cluj

Data intocmirii documentatiei

2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului, in vederea modificarii utilizarii functionale a terenurilor aflate in posesia lui, parcele care sunt amplasate in intravilanul municipiului Satu Mare si care insumeaza o suprafata de 5403.0 mp, cu front la strada Lacramioarei, conform extrase CF anexate.

In Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.01.2025, eliberat de Primaria municipiului Satu Mare, se mentioneaza inexistenta unui PUG aprobat.

Prezenta documentatie propune incadrarea suprafetei de teren studiata, in UTR= De- zona dotari, institutii si servicii publice, POT max=50% si CUT max=0.5.

In acest sens s-a obtinut Avizul de oportunitate cu nr. 15 din 20.03.2025, prin care a fost stabilita zona reglementata a prezentei documentatii astfel: teritoriul este delimitat la nord de proprietate privata, la est de proprietate privata, la sud de drum de acces- str. Lacramioarei iar la vest de proprietate privata.

Elaborarea PUZ are ca scop posibilitatea de amplasare a unei constructii monobloc, cu functiunea de spatiu comercial (magazin tip supermarket). Pentru o buna integrare in zona rezidentiala si de servicii, existenta in vecinatate, constructiile vor avea regim de inaltime redus: PARTER.

Realizarea documentatiei urmareste implicatiile generate de amplasarea activitatii economice, respectiv: crearea conditiilor de autorizare a noii functiuni; crearea premiselor spatiale pentru desfasurarea activitatilor economice si sociale in cadrul proceselor de dezvoltare generate de aparitia noii functiuni.

De asemenea sunt accentuate implicatiile generate de aceasta activitate economica asupra infrastructurii locale precum si a factorilor de mediu, fiind conturate masurile necesare pentru dezvoltarea armonioasa a municipiului.

Obiectivele lucrarii sunt urmatoarele:

- reglementarea terenurilor destinate realizarii obiectivului "PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER";

- stabilirea modului de utilizare a terenurilor;

- stabilirea destinatiei terenurilor care fac obiectul prezentei documentatii.

Denumirea investitiei

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, pe terenuri aflate in intravilanul municipiului.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Titularul investiției

Titularul investiției sunt SC BAMA SATU MARE SRL, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sector 3 , Bulevardul Unirii, nr. 63, apartament parter, Bl. F4. (Dobandit prin cumparare de la Sonohat Dora Ligia si Sonohat Bogdan Mihai, pe parcursul realizarii documentatiei.)

Forma de proprietate: persoana juridica, proprietati private;

Caracteristicile investitiei. Scop si necesitate

Prin tema de proiectare se propune construirea unui supermarket, care va deservi zona adiacenta si intreaga localitate, completand rețeaua comerciala existenta.

Amplasarea pe teren a constructiei se va face in partea de nord si est a lotului, zona dinspre vest si sud va fi folosita pentru accesul auto pe amplasament, cat si pentru amenajarea acceselor auto, si parcarilor necesare investitiei.

Proiectul propus este in linia proiectelor folosite pentru magazinele de tip PENNY existente in tara, pentru a urmări o linie unitara a brandului.

Imobilul are regim de inaltime parter si dimensiunile maxime informative in plan de 26.74 x 53.24 m. (cu o zona de 32.74 m)

Cota superioară a acoperisului tip terasa este de 5.35 m.

Suprafața construita / desfasurata propusa este de aproximativ 1431.69mp.

Magazinul cuprinde diferitele zone functionale necesare investitiei:

- zona de intrare - iesire din zona caselor de marcat;
- spatiul salii de vanzare organizat pe sortimente: marfuri alimentare si nealimentare;
- spatiul de sortare a marfurilor dupa receptionarea acestora, cu functiunile conexe: rampa de acces, dulap frigorific, spatiu depozitare masina de curatenie;
- spatii social- administrative: grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, camera odihna personal, birou sef magazin;
- spatii tehnice;
- spatiul salii de vanzare: magazin produse din carne si branzeturi;
- spatiul de receptie marfa, dulapuri frigorifice si camere de pregatire carne, mezeluri și branzeturi: magazin produse din carne si branzeturi;
- spatii social- administrative pentru personalul de deservire magazin produse din carne si branzeturi.

Accesele si fluxurile functionale din magazin: al cumparatorilor, de aprovizionare cu marfa si fluxul personalului de deservire sunt separate. Spatiile tehnice au de asemenea accese separate si directe din exterior.

Centrul comercial propus este o constructie monobloc.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Structura de rezistenta este din stalpi si ferme prefabricate, cu fundatii de tip pahar, prefabricate sub stalpi.

Peretii de inchidere sunt realizati din panouri sandwich de 10 cm grosime, dispusi pe grinzi de fundatie. Compartimentarile interioare sunt din zidarie de caramida de 25 cm grosime si sistem gips-carton de 15 cm grosime.

Acoperisul este din grinzi prefabricate din beton armat cu inaltime variabila pentru realizarea pantei, tabla cutata, termo si hidroizolat.

Amplasamentul obiectivului

Amplasamentul obiectivului este in intravilanul municipiului Satu Mare, str. Lacramioarei, nr.27-33, CF 191357, CF 191346 Satu Mare judetul Satu Mare, in zona de nord a orasului. Terenul are o suprafata totala de 5403.0 mp.

1.3. Surse documentare

- Breviarele statistice referitoare la comunitățile locale (publicate de catre Institutul National de Statistica).
- Certificat de urbanism nr. 50/16.01.2025, eliberat de Primaria Municipiului Satu Mare
- Aviz de oportunitate nr. 15/20.03.2025, eliberat de Primaria Municipiului Satu Mare
- Informatii si date obtinute de către proiectant pe plan local.
- Alte documentatii ce au fost utilizate ca sursa de documentare sunt cele aprobate si in baza carora a fost fundamentata investitia: Studiu topografic, Studiu geotehnic, Documentatie acces drum public.

1.4. Precizari

Continutul capitolelor - piese scrise si desenate - cuprinde elementele determinate de pozitia investitiei si a influentei acesteia asupra teritoriului administrativ, exprimate atat prin planse cat si prin prevederile corespunzatoare Unitatilor Teritoriale de Referinta afectate.

Baza proiectarii:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Elemente legislative conexe:

Codul Civil.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

OG 195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata

Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Legea nr. 247/2005, privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a- zone protejate.

Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, astfel cum a fost completata si modificata;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.

Legea 13/2007 a energiei electrice, astfel cum a fost completata si modificata;

HG 135/2011 pentru aprobarea regulilor procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a drepturilor de uz și servitute asupra proprietăților private afectate de capacitățile energetice, a convenției-cadru, precum și a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizațiilor și a despăgubirilor și a modului de plată a acestora;

HG 90/2008 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public;

HG nr. 349/2005, privind depozitarea deseurilor

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991, cu modificarile ulterioare.

Ordinul nr. 34/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Ordinul nr. 1312/2006 al ministrului administratiei si internelor pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.

Ordinul nr. 163/2007, al ministrului administratiei si internelor pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor.

Ordinul ANRE nr. 38 din 20.03.2008 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea retelelor de cabluri electrice (NTE 007/08/00).

Ordonanta nr. 43/ 1997 privind regimul drumurilor

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

Municipiul Satu Mare este situat in nord-vestul Romaniei, fiind resedinta judetului Satu Mare. Este la 13 km de granita cu Ungaria si 27 km de granita cu Ucraina.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in retea de localitati

Municipiul Satu Mare se invecineaza la vest cu orasul Carei, aflat la 36 km distanta, la sud cu municipiul Zalau, aflat la 90 km, la est cu orasul Seini, aflat la 36 km. La nord-vest judetul Satu Mare, se invecineaza cu Ungaria.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Terenul studiat se afla in municipiului Satu Mare, pe str. Lacramioarei, nr. 27-33, in partea de nord a localitatii, langa sediul Directiei Sanitar Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor. Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Satu Mare, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Imobilele inconjuratoare sunt de locuinte si functiuni complementare- institutii si servicii.

Terenul reglementat se afla in proprietatea beneficiarului, este compus din 2 parcele alipite care insumeaza o suprafata de 5403.0 mp- CF 191357(4737.0 mp) si CF 191346 (666.0 mp).

Terenul- nr. Cad 191357 are o forma neregulata si este relativ plan. Dimensiunea frontului la strada Lacramioarei este de aproximativ 48.6 m.

Terenul- nr. Cad 191346) are o forma dreptunghiulara si este relativ plan. Acesta este alipit cu latura sudica de lotul cu nr CAD 191357, lungimea acestei laturi este de 43.69 m.

Datorita amplasarii in cadrul localitatii si a strazilor de care este deservita, parcela studiata beneficiaza de o accesibilitate crescuta.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Așezare

Orasul Satu Mare este situat la o altitudine de 126 m fata de Marea Neagra. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orasului este amplasat in Lunca Somesului de pe ambele laturi ale raului, ingustata in zona orasului si mai intinsa in amonte si aval de acesta.

Formarea reliefului actual al zonei orasului este datata la sfarsitul pliocenului din era tertiara, fiind legata de colmatarea lacului Panonic.

Hidrologia zonei.

Reteaua hidrografica a judetului Satu Mare este reprezentata de raurile Somes cu o lungime de 60 km pe teritoriul judetului, Tur cu o lungime de 66 km si Crasna cu o lungime de 57 km. Alimentate mai ales din ploi si zapezi, raurile au un regim hidric caracterizat de ape mari de iarna si primavara si viituri de vara cauzate de ploi asociate cu topirea zapezilor.

Somesul cu directia est-vest, strabate judetul aproximativ pe la mijloc, fiind principala axa de drenaj a apelor de suprafata. Cursul sau actual a fost rectificat prin taierea meandrelor si indiguit, evitandu-se astfel inundatiile.

Crasna cu izvoarele ei in Muntii Meses, candva afluent al Somesului urmand tinutul mlastinos al Ecedeii, strabate partea de vest a judetului. In urma operatiunilor de drenare raul a devenit afluent al Tisei.

Turul dreneaza Depresiunea Oas si muntii inconjuratori, precum si partea de nord a judetului (Campia Somesului). La principala retea hidrografica se adauga o serie de lacuri antropice - Lacul Calinesti, micile iazuri si lacurile formate in carierele de pietrisuri si nisip - Lacul de Cristal.

Clima.

Clima este temperat continentală cu veri calduroase, ierni friguroase si precipitatii bogate si prezinta mici diferente intre zona de campie si zona deluroasa.

Clima prin efectele sale multiple asupra mediului in care se desfasoara modelarea reliefului si a substratului geologic, isi pune puternic amprenta in caracterul geografic regional. In cadrul climatului temperat-continental ce caracterizeaza Romania, judetul Satu Mare ocupa regiunea de NV, aflata sub influenta circulatiei generale a maselor de aer, cu evidente nuante oceanice ce se resimt catre est. In mod similar, Muntii Apuseni, desi departe de a construi o bariera compacta, din cauza portilor Somesului si Muresului, influenteaza local climatul prin desele ploi ce forteaza masele de aer sa se ridice brusc, si prin condensare sa produca precipitatii insemnate cantitative. In judetul Satu Mare pedomina vanturile de vest, de regula aducand ploi. In Depresiunea Oas, aproape total inchisa, au loc inversiuni de temperaturi, mai ales vara.

Seismicitatea zonei

Perimetrul cercetat se incadreaza potrivit normativului "Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P 100-1/2013, in zona seismica cu o valoare a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si o perioada de control (colt) a spectrului de raspuns de $T_c=0.7$ sec.

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Conform STAS 6054/77: "Teren de fundare – ADANCIMI MAXIME DE INGHET – Zonarea teritoriului Romaniei", in zona cercetata adancimea maxima de inghet este 70-80 cm.

Pentru incarcările date de vant, conform STAS CR-1-1-4-2012 "Actiuni in constructii. INCARCARI DATE DE VANT", presiunea dinamica a vantului $q_b = 0.4$ kPa, pentru un interval mediu de recurenta IMR=100ani.

Incarcarile date de zapada, conform STAS CR-1-1-3-2012 "Actiuni in constructii. INCARCARI DATE DE ZAPADA", vor avea o greutate de referinta de 2.5 kN/m², pentru un interval mediu de recurenta IMR=50ani.

2.4. Circulatie

Circulatii rutiere

Principala artera de acces in zona este Bulevardul Unirii_DN19A, drum de interes national, cu directia NordVest- SudEst pe acest tronson. Str. Lacramioarei se desprinde din aceasta, pe directia Vest-Est, inspre latura vestica a parcelei. La est, aceasta se intersecteaza cu str. Ady Endre, care are directia Nord-Sud si se intersecteaza cu Bulevardul Unirii_DN19A.

Str. Lacramioarei are un profil cu carosabilul avand cate o banda pe sens, spatii verzi pe ambele laturi si doar pe o parte trotuar si pista de bicicleta cu doua sensuri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafata ocupata. Suprafete de teren liber si suprafete construite:

Terenul reglementat se afla in proprietatea beneficiarilor, este compus din 2 parcele care insumeaza o suprafata de 4503 mp, care sunt ocupate / libere de constructii dupa cum urmeaza.

- CF 191357– Satu Mare, S=4737.0mp- Imobil situat in intravilan, categoria de folosinta - curti constructii (3097.0 mp) si arabil(1640.0 mp).

- constructii regim de inaltime Parter:

C1_locuinta: Ac=89.0 mp

Conform extras CF, Pe parcela cu nr. cad.191357 se constituie drept de superficie pe o suprafata de 13mp pentru DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA S.A..

Teren imprejmuit intre punctele: 10-25 si 25-1.

- CF 191346– Satu Mare, S=666.0mp- Imobil situat in intravilan, categoria de folosinta - arabil.
 - teren liber de constructii

Reglementari fiscale: imobile situate in zona B de impozitare.

Inainte de obtinerea autorizatiei de construire se va obtine autorizatia de desfiintare pentru toate constructiile existente, prin grija beneficiarului. Inaintea obtinerii autorizatiei de construire se va prezenta extras C.F. cu constructiile radiate pe baza autorizatiei de desfiintare.

2.6. Zone cu riscuri naturale

In perimetrul studiat nu au fost evidentiata riscuri naturale.

2.7. Echipare edilitara

Zona in care va fi amplasata investitia propusa dispune de retele de alimentare cu energie electrica, gaz si de alimentare cu apa si de canalizare. Cladirea existenta pe lot este bransata la acestea.

2.8. Probleme de mediu

In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente incompatibile cu functiunea propusa. Singurele probleme care pot afecta investitia sunt insuficienta sistemelor publice de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera / pluviala care sa deserveasca zona studiata; vechimea sistemelor tehnico-edilitare.

2.9. Disfunctionalitati, Necesitati si optiuni ale populatiei

Terenurile studiate reprezinta o zona de intravilan utilizata insuficient in raport cu potentialul economic;

In urma consultării populației nu s-au înregistrat obiecții privind realizarea investitiei în zona studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare.

Loturile reglementate si inconjuratoare au suprafata mare si procent de ocupare redus, sunt ocupate de imobile cu regim de inaltime P sau P+1, preponderent de o calitate medie si slaba, iar aceste lucruri vor genera in timp o restructurare inevitabila a zonei, demarata oarecum si inerenta actualei dezvoltari;

Spatiile comerciale sunt aproape inexistente in zona, exista cateva spatii de prestari servicii de capacitate mica si Institutii si servicii publice.

Centrele comerciale tot mai preferate si frecventate, ofera rapiditate la efectuarea cumpărăturilor, sortimente foarte variate, costuri scăzute; de asemenea ofera diverse alte servicii comunităților din care fac parte.

3.2. Prevederi ale PUG

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.01.2025, eliberat de Primaria municipiului Satu Mare, mentioneaza inexistenta unui PUG aprobat. Ca urmare, pentru terenurile studiate nu exista reglementari urbanistice.

In aceste conditii, " in absenta Planului de amenajare a teritoriului judetean si a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico - edilitare, precum si orice alte investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii si cu respectare Regulamentului general de urbanism ".

" Elaborarea unui proiect PUZ se va face in baza art. 32 aliniat (1) litera c) si aliniat (5) litera a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata, precum si cu respectarea tuturor etapelor prevazute la art. 35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si art. 36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 368/28.11.2024 si cu respectarea HCL 350/23.12.2021 ".

Anterior elaborarii Planului urbanistic zonal, s-a solicitat si a fost emis un aviz de oportunitate pentru zona reglementata.

3.3. Cadrul natural

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, titularul proiectului va implementa masuri cu caracter de reducere a efectelor negative, atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

Prin modul de ocupare a parcelei se va incerca pastrarea spatiului verde intr-o proportie cat mai mare. Zona frontului va fi amenajata ca spatiu verde pe o latime considerabila, pentru o mai buna integrare a noilor constructii in spatiul construit existent.

In scopul protejarii cadrului natural al municipiului, titularul proiectului, dupa finalizarea tuturor lucrarilor – execuție construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

3.4. Modernizarea circulatiei.

Incinta va fi organizata cu accesele si parcarile necesare functionarii in conditii optime a supermarketului. Magazinul va beneficia de un acces direct din strada Lacramioarei, in sudul terenului.

In vederea asigurarii unor conditii de trafic conforme cu normele in vigoare, in zona de acces propusa se va realiza acelasi sistem rutier cu circulatiile existente.

Dimensiunea frontului la strada Lacramioarei este de aproximativ 48.6 m.

Profilul strazilor si aleilor existente in zona si traseul acestora se mentine, fara a li se aduce modificari.

Accesul in incinta se propune astfel:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

- acces principal unic (clienti si aprovizionare), cu latime de 8.00 m marcat la vest de un totem publicitar; intersectie rezolvata fara semaforizare;

Incinta este organizata cu accesurile și parările necesare funcționarii în condiții optime a investițiilor propuse.

Pentru angajații și clienții magazinului sunt rezolvate în incinta un numar de aproximativ 57 de locuri de parcare, din care 3 pentru persoanele cu dizabilități si 3 pentru mama si copilul. Se vor asigura 7 locuri de parcare cu statii de incarcare pentru vehicule electrice.

Pentru aprovizionare, staționare și descărcare este prevăzută, adiacent spațiului comercial, o rampă de descărcare pentru camioane, cu scara de acces pietonal spre zona de descărcare.

3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial

Zona reglementata este alcatuita din cele 2 parcele detinute de beneficiari, care insumeaza o suprafata de 5403 mp.

UTR propus: De – ZONA DOTARI, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

BILANT TERITORIAL UTR:

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-	5403	100	--	--
De - zona dotari, institutii si servicii publice	--	--	5403	100
TOTAL	5403	100	5403	100

BILANT TERITORIAL estimat(Nu produce reglementare, are caracter informativ!):

FUNCTIUNE	Suprafata (mp)	Procent (%)
S. TOTAL ZONA REGLEMENTATA	5403.00	100.00
S. FUNCTIUNE MAJORA - SUPERMARKET	Cca 1471.05	27.20
S. CIRCULATII AUTO	Cca 1324.98	24.50
S. RAMPA DE ANDOCARE	Cca 209.70	3.90
S. PARCARI	Cca 761.48	14.10
S. CIRCULATII PIETONALE	Cca 470.75	8.70
S. ZONE VERZI AMENAJATE	Cca 1165.04	21.60

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.5

Regimul maxim admis de inaltime:

Caracterul zonei, tema de proiectare, studiul geotehnic si regulamentul de urbanism, au impus regimul de inaltime maxim al constructiilor care se vor realiza, adica Parter cu $H_{max}=5.35$ m, cu exceptia totemurilor si unipolilor, care pot avea $H_{max}=25.0$ m.

Regimul de aliniere:

Cladirile pot fi amplasate pe aliniament la str. Lacramioarei, constructia propusa este amplasata la 50.94m fata de aliniamentul cu str. Lacramioarei.

Retrageri fata de limitele laterale:

minim 3.0 m. Aceasta prevedere nu se aplica constructiilor si instalatiile adiacente de tip: Totem, unipoli, Post trafo, Grup electrogen, Punct gospodaresc.

Retrageri fata de limita posterioara:

minim 3.0 m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de distributie de pe strada Lacramioarei. In interiorul amplasamentului studiat, cat si in vecinatatea acestuia nu au fost identificate zone de protectie sanitara sau captari de apa pentru alimentare.

Canalizarea menajera

Investitia se va racorda la reseaua de canalizare existenta pe strada Lacramioarei. Nu este necesara extinderea retelei publice de distributie.

Canalizarea pluvială

Solutiile adoptate vor fi conform avizelor Apaserv SA. In lipsa existentei canalizarii pluviale sau a unui emisar, apele pluviale vor fi preluate in bazine de retentie subterane, de unde vor fi degajate controlat in rigolele deschise de pe strada Lacramioarei.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a investitiei se va realiza de la reseaua publica de pe strada Lacramioarei. S-a prevazut spatiu pe parcela beneficiarilor, in proximitatea drumului public pentru amplasarea unui post de transformare.

Alimentarea cu gaze naturale

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Nu este cazul. Incalzirea se va face prin intermediul sistemelor de climatizare si convectoarelor electrice.

Telecomunicatii

Telecomunicatiile se vor realiza prin retelele de telefonie mobila cu acoperire in zona.

Gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate din activitatea de construire.

Solul vegetal va fi utilizat in totalitate pentru refacerea mediului.

Valorificarea deseurilor (anvelope, piese metalice, uleiuri hidraulice) se va realiza la centrele de colectare REMAT, din orasele apropiate, in vederea reciclarii.

Intercalatiile sterile (nisipuri si argila) vor fi utilizate in proportie de 99% pentru constructie, reabilitare si intretinere drumuri de acces.

La lucrarile de constructie se vor folosi numai materiale agrementate care nu pun in pericol viata oamenilor.

Deseurile rezultate din activitatea comerciala

Deseurile menajere, in cantitate mica, aferente personalului si cele provenite din asigurarea igienei magazinului, se vor depozita in doua containere inchise cu capac aflate pe platforma gospodareasca exterioara, langa accesul de marfa si vor fi ridicate periodic de firma de salubritate cu care beneficiarului va incheia un contract.

Ambalajele – carton, paleti din lemn sau plastic, folii de polietilena, rezultate din desfacerea marfurilor descarcate, vor fi depozitate in interiorul spatiului de manipulare a marfii pana la ridicarea lor de catre agentii interesati in refolosire, sau de catre firma de salubritate cu care s-a incheiat un contract.

3.7. Protectia mediului.

In cadrul fazei de constructie se vor utilizate metodele, tehnologiile si echipamentele al caror scop principal este de a limita/ reduce impactul activitatii antropice desfasurate in cadrul perimetrului, asupra componentelor mediului inconjurator (capitalul natural si sistemul socio – economic) precum si costurile asociate acestora.

In acest sens, titularul proiectului are in vedere instruirea personalului care isi va desfasura activitatea in cadrul fazei de constructie cu privire la:

- tehnologia de lucru;
- manevrarea carburantilor si lubrifiantilor;
- depozitarea si gestionarea deseurilor industriale si menajere;
- modalitatile de interventie in cazul poluarii accidentale a factorilor de mediu.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Instruirea se va realiza periodic avandu-se in vedere atributiile de serviciu ale personalului angajat.

Scopul realizarii instructajului este de a reduce riscul aparitiei accidentelor tehnologice si implicit mentinerea microclimatului local (valorile factorilor de mediu specifici unitatii).

In scopul reducerii emisiilor de agenti poluanti atmosferici cu efecte locale si/sau regionale (NOX, SOX, CO, compusi organici volatili, particule) se vor achizitiona:

- autovehicule dotate cu tobe catalitice/convertoare catalitice, ce corespund standardelor Euro 3;

- utilaje si autocamioane prevazute cu amortizoare de zgomot si capotate;

Alte masuri avute in vedere pentru reducerea emisiilor de agenti poluanti sunt:

- limitarea activitatii la amplasamentul investitiei;
- limitarea timpilor de functionare a utilajelor la strictul necesar.
- realizarea reparatiilor periodice a utilajelor din dotare si reglajul motoarelor cu ardere internă.

Depozitarea deseurilor industriale si menajere se va realiza in zone special amenajate.

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind Normele de igiena pentru indepartarea si neutralizarea deseurilor solide este necesara evacuarea deseurilor la 1 – 2 zile in perioada 01.04 – 01.10 si la maximum 3 zile in perioada 01.10 – 01.04.

3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori.

Nu sunt propuse modificari ale regimului juridic al terenurilor din zona reglementata.

3.9. Reglementari urbanistice

Reglementarile si categoriile de interventie propuse sunt urmatoarele:

- reglementarea destinatiei terenurilor din zona studiata;

Toate reglementarile precizate mai sus sunt prezentate in plansa nr. U02_REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezenta documentatie se detaliaza conditiile de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a incintei. Configuratia planimetrica propusa permite si sustine configurarea circulatiilor descrise ca fiind oportune pentru zona studiata.

Activitatea de comert si amenajarile specifice care se vor realiza ulterior vor duce la valorificarea superioara a vadului comercial al zonei.

SATU MARE, STR. LACRAMIOAREI, NR. 27 - 33, JUD. SATU MARE

Lucrarile si amenajarile de modernizare a circulatiei auto si pietonale vor creste gradul de accesibilitate a zonei, marind cota de interes pentru terenurile din zona.

La nivelul orasului efectele produse de implemetarea activitatii comerciale vor fi benefice atat din punct de vedere social cat si economic.

Se vor infiinta noi locuri de munca, ceea ce va duce la o ocupare superioara a fortei de munca si la cresterea veniturilor populatiei, cu efecte directe in privinta statutului social al celor implicati.

Activitatile economice pe care la va desfasura investitia vor duce si la o crestere a veniturilor realizate de autoritati prin intermediul taxelor si impozitelor incasate, ceea ce va permite o crestere a resurselor financiare destinate activitatilor bugetate de autoritatile locale.

Investitia ce se va implementa in municipiul Satu Mare, judetul Satu Mare, nu va modifica radical structura zonelor functionale din oras, sau activitatile socio – economice ce se desfasoara in zona.

Utilitatile necesare, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa si canalizarea, vor fi asigurate prin racordarea la retelele existente.

Deseurile menajere vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a localitatii, sau la cea mai apropiata groapa de gunoi disponibila, pe baza unui contract.

Principalele concluzii ce se desprind sunt:

- mentinerea si pentru viitor a profilului localitatii, dar si o mai buna valorificare a potentialul economic;
- cresterea volumului investitiilor locale si a dinamicii acestuia;
- cresterea volumului incasarilor la bugetul local al orasului;

intocmit,

arh. Filipan Anca

coordonator urbanism,

arh. Cristina Barladeanu