



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 396 / 2025

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -
CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE SI
SPATII TEHNICE – IN MUN. SATU MARE,
B-dul LUCIAN BLAGA NR. 64-66, JUD. SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR:
S.C.M. DR. COICA**



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -
CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE SI
SPATII TEHNICE – IN MUN. SATU MARE,
B-dul LUCIAN BLAGA NR. 64-66, JUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : ianuarie 2026



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

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 instituții 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.....

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, prioritati.....

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, in corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară.....

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (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, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu.....

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....

2.8. Opțiuni ale populației.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....

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

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

- Organizarea circulației și a transportului in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizari etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrari, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și calatori; amenajari portuare etc.).....



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

• Alimentarea cu apă: lucrari ecesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelilor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor rețelilor de distributie existente etc.....

• Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....

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

• Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....

• Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....

• Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....

• Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....

• Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

• Epurarea si 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 peisagistica si reabilitare urbana.....

• Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....

• Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelilor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 imprejurii.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. 1 : 2500
U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000
U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
U04. Mobilare propusa	sc. 1 : 1000
U05. Ilustrare urbanistica	sc. -//-



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE SI SPATII TEHNICE – IN MUN. SATU MARE, B-dul LUCIAN BLAGA NR. 64-66,

JUD. SATU MARE

Beneficiari : *S.C.M. DR. COICA*

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

Data elaborării : *ianuarie 2026*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Construire Cabinete Medicale Si Spatii Tehnice – In Mun. Satu Mare, B-Dul Lucian Blaga NR. 64-66, Jud. Satu Mare ». Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pozitionat cu latura vestica paralel cu B-dul Lucian Blaga.

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea privata a unor persoane fizice cu drept de comodat in favoarea S.C.M. DR. COICA in vederea desfasurarii activitatii medicale.

Parcela este inregistrata in Extrasul de C.f. nr. 192462 cu nr cad. 192462 are o suprafata de 4 197 mp, este împrejmuit si partial construit.

Pe teren exista 5 constructii:

- C1- hala de productie P+2, ac= 696 mp, acd = 2088 mp - nefunctional
- C2- anexa p, ac/acd 12 mp - propus pentru desfiintare - nefunctional
- C3 - birouri p+1, ac = 212 mp, acd = 424 mp - nefunctional
- C4 - depozit p, ac/acd = 60 mp - nefunctional
- C5 - depozit p, ac/acd = 160 mp - nefunctional

Corpul de cladire C4 si C5 sunt propuse pentru extindere si reabilitare/recompartimentare printr-o autorizatie de construire A.C. nr. 116/05.05.2023 si nr. 303/18.0.82025.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita schimbarea functiuni existente de unitati industriale in zona destinata pentru institutii si servicii – servicii medicale in vederea construirii unei constructii noi, solicita stabilirea procentului maxim de ocupare de teren, regimul de inaltime maxima, stabilirea zonei edificabile prin marcarea aliniamentului si a retragerilor fata de vecinatati.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea functionarii organismului urban in prezent si intr-o perspectiva previzibila - dezvoltare durabila.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situație - documentația tehnică topografică efectuată de către ing. Poptelecan Bogdan.

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 modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

Pentru documentație urbanistică a fost obținut Certificatul de urbanism cu nr. 728 din 19.08.2025 și Avizul de oportunitate cu nr. 3 din 13.01.2026.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe partea sudică a localității, într-o zonă mixtă, destinată pentru locuințe și servicii, având ca și vecinătăți :

- la nord – drum de acces și parcuri publice și zona de locuit
- la est – zonă de locuit
- la vest – B-dul Lucian Blaga și parcare publică
- la sud – instituții publice

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, se găsește într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe, locuințe colective și pentru servicii și comerț.

Pe terenul studiat există construcții destinate pentru activități industriale, în prezent nefuncționale. Pentru două corpuri de clădire existente pe teren : C4 și C5 au fost solicitate autorizații de construire (A.C. nr. 116/05.05.2023 și nr. 303/18.08.2025) pentru extinderea și reabilitarea / recompartimentarea lor în vederea stabilirii activității de servicii de sănătate.

Parcela este accesibilă de pe B-dul Lucian Blaga, printr-un acces existent.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă mixtă, și propunerea prezentată prin care se dorește stabilirea funcțiunii de servicii medicale pe parcelă se încadrează în dezvoltarea zonei.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de sud a localității.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe B-dul Lucian Blaga, prin într-un acces existent. Parcela studiată este racordată la toate utilitățile existente în zona : apa, canalizare, gaze naturale și electricitate.

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 (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Campia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor parazite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tășări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încălzirii din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupând ambele laturi ale râului, mai îngustă în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Condiții geotehnice

La suprafața, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcătuite din argile nisipoase, nisip și pietris aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de -0.80 m.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.4.Circulația

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Satu Mare, in zona sudica a municipiului.
Terenul studiat are front la B-dul Lucian Blaga si acces existent din acesta.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii si arabil intravilan, este partial construit, este imprejmuit si echipat cu utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat nu se desfasoara activitati, dar sunt obtinute autorizatii de construire pentru extinderea doua constructii aflate pe teren in vederea practicarii in viitor functiunii de servicii medicale.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este partial construit.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile existente pe parcela au o caracterisitica de rezistenta buna. In mare parte vor fi mentiuante si reabilitate.

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

Terenul se afla intr-o zona mixta: servicii si locuinte.

Terenul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona.

- Asigurarea cu spatii verzi.

In zona exista spatii verzi publice amenajate, care raman neafectate.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- funcțiunea existenta de unitate industrială nepotrivita
- procent de ocupare teren nestabil

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa si canalizarea

Amplasamentul studiat este bransat la retea de apa municipala si la retea de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusa a fi reglementata este racordata la retea de electricitate existenta in zona , dar in curand a fost amplasat pe teren un PT autorizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la retea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitară: - nu sunt

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este parțial construit.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu e cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul - **Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Construire Cabinete Medicale Si Spatii Tehnice – In Mun. Satu Mare, B-Dul Lucian Blaga NR. 64-66, Jud. Satu Mare**

Conform Avizului de oportunitate obținut cu nr. 3 din 13.01.2026 proiectul prezentat este oportun și se încadrează în dezvoltarea zonei studiate.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:
- la nord – drum de acces și parcuri publice și zona de locuit
- la est – zona de locuit
- la vest – B-dul Lucian Blaga și parcare publică
- la sud – instituții publice



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- categorii funcționale ale dezvoltării: - institutii si servicii – servicii medicale; - saptii verzi;- zona parcarii, acces
- indicatori urbanistice obligatorii: POTmax. = 50%, CUTmax.=2,00, regim de inaltime: (S/D)P+2, Hmax. = 16,00m;
- se va respecta HCL 350/23.12.2021;

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
- Del Gaz Grid SA Satu Mare;
- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;
- Orange România Communications S.A.;
- RCS&RDS S.A.;
- I.S.U. „Someș” Satu Mare;
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;
- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;
- Acord– Serviciul Ecologie Urbana si Spatii
- Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentatiei urbanistice se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă – dezvoltare durabilă.

3.4.Modernizarea circulației

Accesul este asigurat de pe B-dul Lucian Blaga, printr-un acces existent si mentinut. Se mai propune realizarea unui acces nou, pentru fluidizarea circulatiei pe incinta. Accesul nou propus nu va afecta circulatia majora existenta.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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

Pe parcela studiată sunt edificate construcții industriale, în prezent nefuncționale. Se propune schimbarea funcțiunii din unități industriale în zona funcțională de servicii – servicii medicală.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- funcțiunea existentă este Unități Industriale
- procent de ocupare nestabil

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

Reglementări:

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Aliniamentul și retragerile vor fi stabilite conform planșei U02- Reglementări urbanistice – zonificare, în procente de min. 0,00 m (la construcții existente) și conform Codului Civil min. 0,60 m .

Indici urbanistici:

POT_{existent} = 27,16%

POT_{propus} = 50,00 %

Regimul de înălțime:

H max = 16,00 m

CUT_{existent} = 0,65

CUT_{propus} = 2,00

max. (S/D)P+2

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
TEREN STUDIAT	4 197	100 %	4 197	100 %
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	4 197	100%	4 197	100%
zona construibila max.	1 140	27,16 %	2 099	50,00 %
amenajari exterioare	2 132	50,80 %	1 259	30,00 %
spatii verzi	925	22,04 %	839	20,00 %
TOTAL SUPRAFATA	4 197	100%	4 197	100%

Calcul Parcarilor - Anexa 5.7 - Construcții de sănătate:

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Se estimeaza 76 persoane (angajati / personal) pentru sustinerea activitatii propuse pe incinta. 76 pers. din care pentru fiecare 4 pers. asiguram 1 loc de parcare = 19 locuri de parcare, si un spor 10 % = 21 locuri. Sunt asigurate 24 parcari pe incinta.

Calculul Spatiilor verzi

Pentru spatii verzi conform RGU, Art.34; Anexa 6.5 - Construcții de sănătate:

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pe baza unui număr zilnic preconizat de pacienți - aprox. 80-82 va fi asigurat spatiu verde in suprafata de 839 mp – procent minim de 20% din suprafata terenului.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat este bransat la retea de apa municipala.

Canalizarea

Amplasamentul studiat este racordat la retea de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusa a fi reglementata este racordat la retea de electricitate existenta in zona. In trecutul apropiat a fost amplasat un Post de transformare pe teren, pentru asigurarea necesarului de curent pentru viitoare activitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la retea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane.

Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta pe incinta.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deseuri a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Zona amenajată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- 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.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes 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)

Documentația nu propune realizarea de investiții de interes și utilitate publică.

3.8.3. Circulația terenurilor

Nu este necesară circulația terenurilor.

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice, juridice, și proprietăți publice. Limitele de proprietăți nu vor fi modificate și nu se propun investiții de interes și utilitate publică .

4. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

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



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli		Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice			
Intocmire si aprobare PUZ		Beneficiarul documentatiei	aug.2025 – mai 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, brașamente și racorduri, avize și acorduri		Beneficiarul documentatiei	iun. 2026 – dec. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei			
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier		Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – mart. 2029
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări		Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – mart. 2029
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – mart. 2029
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)		Beneficiarul documentatiei	ian. 2027 – mart. 2029

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati
 - modernizare acces
 - Cladiri
- realizarea
 - racordurilor la rețelele edilitare,
 - acces
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuiri - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor



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

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite / partial construite.

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:

POT max. propus = 50,00%

CUT max. propus = 2,00

Regim de înaltă maxim propus : (S/D)P+2E, Hmax= 16,00 m

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. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**