

PROIECT Nr. 20/2025  
Faza: P.U.Z.

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.  
ZONĂ DE SERVICII**

MUN. SATU MARE, INTRAVILAN, NR. CAD. 156303,  
JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: BÂRSEUAN MARINEL-IOAN  
ȘI BÂRSEUAN GEORGETA**

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.  
ZONĂ DE SERVICII**

MUN. SATU MARE, INTRAVILAN, NR. CAD. 156303,  
JUD. SATU MARE

**BORDEROU****PIESE SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
  - Solicitari ale temei program
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva
- 1.3. Surse documentare
  - a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
  - b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
  - c. Date statistice
  - d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltarii
- 2.1. Evolutia zonei
  - a. Date cu privire la evolutia zonei
  - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
  - c. Potential de dezvoltare
- 2.2. Incadrarea in localitate
  - a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii
  - b. Relationarea zonei cu localitatea
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
  - a. Aspecte critice privind circulatia in zona
  - b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati
- 2.5. Ocuparea terenurilor
  - a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
  - b. Relationari intre functiuni
  - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
  - d. Aspecte calitative ale fondului construit
  - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
  - f. Asigurarea cu spatii verzi
  - g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
  - h. Principalele disfunctionalitati
- 2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Principalele disfunctionalitati

## 2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

## 2.8. Optiuni ale populatiei

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Organizarea circulatiei feroviare
- c. Organizarea circulatiei navale
- d. Organizarea circulatiei aeriene
- e. Organizarea circulatiei pietonale

#### 3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicii

#### 3.7. Protectia mediului

#### 3.8. Obiective de utilitate publica

- a. Tipuri de obiective de utilitate publica
- b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

## 4. Concluzii – masuri in continuare

### **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **I. Dispozitii generale**

- 1. Rolul R.L.U.
- 2. Baza legala a elaborarii
- 3. Domenii de aplicare

#### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

- 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

III. Zonificare functionala

**PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă

U2. Situația existentă - priorități sc. 1:500

U3. Reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:500

Ed1. Reglementări echipare edilitară sc. 1:500

U4. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1:500

U5. Propunere mobilare sc. 1:500

U6. Ilustrare urbanistică

**ÎNTOCMIT,**

**arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA**

Martie 2026

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.  
ZONĂ DE SERVICII**

MUN. SATU MARE, INTRAVILAN, NR. CAD. 156303,  
JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**DIRECTOR,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

-----

**ȘEF PROIECT,**

arh. BABICI NICOLAE

-----

**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika Izabella

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu

Martie 2026

**ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.  
ZONĂ DE SERVICII**

MUN. SATU MARE, INTRAVILAN, NR. CAD. 156303,  
JUD. SATU MARE

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| DENUMIREA LUCRĂRII: | ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. – ZONĂ DE SERVICII                |
| AMPLASAMENT:        | MUN. SATU MARE, INTRAVILAN, NR. CAD. 156303,<br>JUD. SATU MARE |
| BENEFICIAR:         | BÂRSEUAN MARINEL-IOAN<br>ȘI BÂRSEUAN GEORGETA                  |
| PROIECTANT:         | ERYZA DESIGN S.R.L.                                            |
| FAZA DE PROIECTARE: | Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)                  |
| DATA ELABORĂRII     | Martie 2026                                                    |

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII****SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea sud-vestică a localității, într-un areal cu caracter mixt (servicii, comerț și locuire), și are o suprafață de 540 mp.

Terenul este proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de Carte Funciară nr. 156303, identificat prin număr cadastral 156303, având categoria de folosință „curți construcții”.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- sud-est – Bulevardul Cloșca;
- nord – strada Prunilor;
- vest – proprietate privată;
- sud – proprietate privată.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistică a terenului în vederea realizării unei zone de servicii, compatibilă cu caracterul funcțional al zonei.

Funcțiunile propuse includ:

- comerț de proximitate (magazin alimentar, farmacie, drogherie);
- servicii de tip HORECA (cafenea, cofetărie, patiserie – fără producție industrială);
- servicii personale (frizerie, coafor, cosmetică, croitorie, spălătorie, curățătorie ecologică);

- servicii profesionale și activități compatibile (cabinete medicale, sedii de firmă, after-school, centru de formare profesională etc.).

Indicatorii urbanistici reglementați prin P.U.Z. sunt:

- procent maxim de ocupare a terenului: POT max. = 50%;
- coeficient maxim de utilizare a terenului: CUT max. = 1,20;
- regim de înălțime maxim: P, P+1E, P+1E+M.

Accesul la teren se realizează din Bulevardul Cloșca și din strada Prunilor, conform planșelor de reglementări urbanistice.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentei documentații au fost analizate următoarele documente de urbanism, acte normative și documentații relevante:

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale municipiului Satu Mare – documentații care au fost anulate prin Sentința civilă nr. 127/CA a Tribunalului Satu Mare și Decizia nr. 904 a Curții de Apel Oradea;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, aplicabil în lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat;
- Certificatul de Urbanism emis pentru investiția propusă;
- Avizul de oportunitate emis de autoritatea publică locală, care stabilește condițiile de elaborare a Planului Urbanistic Zonal;
- Studiul de oportunitate întocmit anterior elaborării prezentei documentații.

Prezenta documentație a fost elaborată cu respectarea cadrului legislativ în vigoare și în corelare cu funcțiunea urbanistică a zonei, conform reglementărilor aplicabile.

#### b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite următoarele studii și documentații de fundamentare, necesare pentru definirea soluției urbanistice:

- ridicare topografică actualizată a terenului și a zonei de studiu, utilizată pentru determinarea limitelor de proprietate, a configurației terenului și a elementelor existente din amplasament;
- studiu geotehnic nr. 229/2026, elaborat în vederea stabilirii condițiilor de fundare și a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului.

Studiile de fundamentare constituie parte integrantă a prezentei documentații și au stat la baza stabilirii reglementărilor urbanistice propuse.

#### c. DATE STATISTICE

Terenul studiat este situat într-o zonă cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și locuire) a municipiului Satu Mare, caracterizată printr-un fond construit eterogen și o densitate variabilă a ocupării terenurilor.

Structura funcțională a zonei evidențiază prezența serviciilor de proximitate și a comerțului, în corelare cu zone de locuire individuală, ceea ce indică un caracter urban mixt și o tendință de dezvoltare în această direcție.

Prin realizarea investiției propuse se creează premisele valorificării eficiente a potențialului urban al amplasamentului, prin introducerea unei funcțiuni de servicii adaptate contextului existent.

Dezvoltarea propusă contribuie la optimizarea utilizării terenului intravilan, prin corelarea indicatorilor urbanistici cu caracterul zonei și fără a genera disfuncționalități la nivel urban.

**d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. Mun. Satu Mare.

Prezenta documentație reprezintă prima reglementare urbanistică de detaliu pentru acest amplasament.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUȚIA ZONEI****a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată nu a făcut obiectul unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD anterior prezentei documentații, fiind reglementată exclusiv prin Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare, care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

Prezenta documentație reprezintă prima intervenție de reglementare urbanistică punctuală pentru acest amplasament.

**b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI**

Zona studiată se caracterizează printr-un profil urban mixt, cu funcțiuni de locuire individuală, servicii, comerț de proximitate și instituții publice, generate de prezența arterei principale – Bulevardul Cloșca.

Investiția propusă se integrează în structura existentă a zonei, având ca scop reglementarea coerentă a unei funcțiuni deja manifeste în teritoriu, fără a genera conflicte funcționale sau de trafic.

În cadrul perimetrului studiat și în vecinătatea imediată se regăsesc:

- dotări de interes local (unități comerciale, servicii, instituții)
- locuințe individuale de dimensiuni reduse

Potrivit PUG anulat al municipiului Satu Mare, zona studiată se află în UTR 03.04. – Zonă de dotări.

**c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul, având o suprafață de 540mp și acces direct dintr-o arteră principală a municipiului, prezintă un potențial real de dezvoltare urbană, determinat de:

- poziționarea în intravilan;
- accesibilitatea directă la infrastructură rutieră și edilitară existentă;
- caracterul mixt al zonei;
- existența fondului construit cu densitate variabilă în vecinătate.

Reglementarea propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului intravilan printr-o dezvoltare controlată, adaptată contextului urban existent și corelată cu structura funcțională a zonei.

Soluția urbanistică propusă are în vedere integrarea volumetrică și funcțională în cadrul construit existent, utilizarea rațională a terenului și consolidarea caracterului mixt al arealului.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**



**a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Conform planului de încadrare în zonă și planului de situație, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, în partea sud-vestică a localității.

Imobilul este amplasat într-o zonă cu funcțiuni mixte (servicii, comerț, locuire) și prin existența unui fond construit consolidat.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Sud-est: bulevardul Cloșca;
- Nord: strada Prunilor;
- Vest: proprietate privată;
- Sud: proprietate privată.

**b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**

Terenul analizat beneficiază de poziționare favorabilă în cadrul localității, având acces direct la o arteră principală de circulație care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră a municipiului.

Zona este integrată în structura urbană existentă și dispune de acces la infrastructura edilitară specifică intravilanului (rețele de utilități și circulații publice),

Prin amplasare și accesibilitate, terenul se înscrie într-un areal urban consolidat, cu potențial de dezvoltare, fără a genera discontinuități funcționale în cadrul localității.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiată este situată în partea centrală a județului Satu Mare, în cadrul unității de relief caracteristice zonei de câmpie, pe un teren cu topografie plană și declivități reduse.

Relieful este uniform, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite o organizare urbanistică eficientă și fără restricții majore generate de configurația terenului.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în tipul de climă temperat-continentală de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei este caracterizată prin:

- advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, predominante în sezonul cald;
- pătrunderi de aer rece arctic din nord, mai frecvente în sezonul rece;
- influențe de aer temperat-continental din nord și est;
- invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

Regimul climatic este specific zonei de câmpie, fără fenomene naturale extreme care să afecteze dezvoltarea urbanistică a amplasamentului.

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cu risc natural major (alunecări de teren, eroziuni active sau instabilitate geomorfologică), iar condițiile naturale permit dezvoltarea investiției în parametri normali de proiectare.

**2.4. CIRCULAȚIA****a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ**

Zona studiată are acces direct la bulevardul Cloșca, arteră principală de circulație a municipiului, care asigură legătura cu rețeaua stradală majoră.

Strada este configurată pentru trafic auto bidirecțional și dispune de infrastructura necesară pentru deservirea funcțiunilor rezidențiale existente. Nu sunt identificate disfuncționalități majore privind circulația rutieră în zona analizată.

Amplasamentul beneficiază de acces direct și vizibilitate corespunzătoare din artera principală, fără intersecții complexe sau puncte critice în imediata vecinătate.

**b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI**

Bulevardul Cloșca asigură capacitatea de preluare a traficului generat de funcțiunea propusă, în condițiile în care dezvoltarea se realizează în limitele indicatorilor urbanistici stabiliți.

Nu se impune realizarea unor trasee noi în afara amplasamentului, iar intervențiile asupra circulației publice sunt limitate la organizarea accesului în incintă, conform reglementărilor stabilite prin planșele de circulație ale PUZ.

Eventualele detalii privind configurarea accesului, racordările la partea carosabilă și sistematizarea verticală vor fi tratate în etapa DTAC, în conformitate cu avizele administratorului drumului.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are o suprafață totală de 540 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 156303.

În prezent pe parcelă se află o construcție cu regim de înălțime P, având funcțiunea de locuire, cu suprafața de 206,60 mp, și o construcție fără acte, cu regim de înălțime P, având suprafața de 139,80 mp. Prin prezenta documentație, construcțiile existente sunt propuse pentru desființare, în vederea reorganizării integrale a amplasamentului conform reglementărilor stabilite prin PUZ.

Categoria de folosință a terenului este "curți construcții" intravilan, conform anexei la partea I din extrasul C.F.

**b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

În prezent, relaționările funcționale ale amplasamentului sunt determinate de vecinătățile imediate, având un caracter mixt.

Fondul construit din vecinătate este compus din:

- locuințe individuale de dimensiuni reduse
- dotări de interes local (unități comerciale, servicii, instituții)

Structura funcțională existentă indică o zonă mixtă, cu densitate variabilă, caracterizată prin coexistența funcțiunii de servicii și locuințe.

**c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

La momentul elaborării prezentei documentații, indicatorii urbanistici ai amplasamentului sunt:

P.O.T. existent = 64,15 %; C.U.T. existent = 0,65

Construcțiile existente sunt propuse pentru desființare.

**d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Construcțiile existente nu prezintă valoare arhitecturală, istorică sau ambientală deosebită care să impună conservarea acestora în cadrul prezentei documentații.

Fondul construit din vecinătate prezintă variații tipologice și volumetrice, fiind alcătuit din construcții pentru comerț, servicii și locuințe individuale cu regimuri de înălțime diferite, amplasate în mod divers pe parcelă.

În perimetrul analizat nu sunt identificate imobile clasate ca monument istoric, zone construite protejate sau restricții de natură patrimonială care să condiționeze reglementarea propusă.

#### **e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona beneficiază de infrastructură edilitară specifică intravilanului municipiului (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale).

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare existente, în baza avizelor și condițiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

#### **f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În conformitate cu principiile de dezvoltare urbană durabilă și cu prevederile generale ale Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), se va asigura realizarea de spații verzi amenajate în incinta terenului studiat.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent minim de 10% spații verzi, raportat la suprafața totală a terenului, realizate sub formă de:

- suprafețe înierbate;
- plantații de arbori și arbuști ornamentali;
- zone amenajate peisager.

#### **g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

În zona studiată nu sunt identificate riscuri naturale majore (alunecări de teren, zone inundabile sau instabilitate geomorfologică).

#### **h. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Nu au fost identificate disfuncționalități urbanistice majore în zona analizată.

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII**

Terenul analizat este situat într-o zonă echipată cu rețele edilitare specifice intravilanului municipiului Satu Mare.

În proximitatea amplasamentului există rețele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- alimentare cu apă potabilă;
- canalizare menajeră.

Infrastructura edilitară existentă permite racordarea viitoarelor construcții, în condițiile tehnice stabilite prin avizele operatorilor de utilități și în conformitate cu soluțiile tehnice ce vor fi detaliate în etapa DTAC.

#### **b. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Nu au fost identificate disfuncționalități majore privind echiparea edilitară a zonei. Eventualele lucrări necesare pentru extinderea, redimensionarea sau modernizarea rețelilor se vor stabili pe baza avizelor tehnice emise de operatorii de utilități și vor fi realizate în conformitate cu cerințele acestora.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT**

Zona studiată este situată într-un areal urbanizat, în cadrul intravilanului municipiului Satu Mare, în care cadrul natural este integrat în structura construită existentă.

Amplasamentul nu cuprinde elemente naturale valoroase sau ecosisteme sensibile, fiind ocupat în prezent de construcții și suprafețe antropizate.

Intervenția propusă se realizează pe un teren intravilan și nu implică afectarea unor componente naturale semnificative, fiind compatibilă cu caracterul urban al zonei.

### **b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Terenul studiat nu este situat într-o arie naturală protejată și nu face parte din zone cu restricții speciale de mediu.

În perimetrul analizat nu sunt identificate riscuri naturale majore (alunecări de teren, zone inundabile, instabilitate geomorfologică).

De asemenea, nu sunt semnalate riscuri antropice semnificative (platforme industriale poluante, surse majore de zgomot sau poluare) care să afecteze amplasamentul.

Eventualele riscuri punctuale vor fi gestionate prin soluții tehnice adecvate stabilite în etapa de proiectare detaliată.

### **c. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ**

În cadrul zonei studiate nu sunt identificate puncte critice sau trasee din sistemul căilor de comunicații și al echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru dezvoltarea propusă.

Rețelele existente sunt integrate în structura urbană și vor fi protejate conform normelor tehnice în vigoare.

### **d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În perimetrul analizat nu sunt identificate monumente istorice clasate, zone construite protejate sau situri arheologice cunoscute care să impună măsuri speciale de protecție

### **e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Zona studiată nu prezintă resurse naturale cu potențial balnear sau turistic și nu face parte dintr-un areal cu funcțiune turistică reglementată.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului în etapa de inițiere și elaborare a documentației PUZ.

În cadrul acestei proceduri nu au fost formulate observații.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției urbanistice propuse au fost utilizate următoarele studii de specialitate:

- ridicare topografică actualizată;
- studiu geotehnic;

#### **Concluzii ale ridicării topografice**

Ridicarea topografică evidențiază faptul că terenul este aproximativ plan, fără diferențe semnificative de nivel, ceea ce permite organizarea funcțională și volumetrică a incintei fără constrângeri generate de relief.

Configurația parcelei și poziționarea acesteia la intersecția arterelor Bulevardul Cloșca și strada Prunilor permit realizarea acceselor și organizarea circulațiilor interioare în condiții optime.

#### **Concluzii ale studiului geotehnic**

Conform studiului geotehnic nr. 229/2026, terenul analizat se încadrează în categoria terenurilor medii pentru fundare, prezentând condiții favorabile pentru realizarea construcțiilor propuse.

Stratificația terenului evidențiază:

- un strat superficial de sol vegetal și umpluturi;
- depozite de argile și nisipuri până la adâncimea investigată (cca. 6,00 m).

Nu au fost identificate fenomene de instabilitate, tasări sau alunecări de teren, amplasamentul prezentând stabilitate generală bună.

Apa subterană nu a fost interceptată la un nivel care să impună măsuri speciale de drenaj sau epuizmente.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona cu  $a_g = 0,15g$  și  $T_c = 0,7$  sec, conform normativului P100/2013.

În aceste condiții, terenul permite adoptarea unor soluții uzuale de fundare, ce vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG anulat, zona studiată este teren intravilan, inclusă în UTR 03.04 – Zonă de dotări.

În lipsa unui Regulament Local de Urbanism actualizat aferent PUG, reglementările aplicabile se completează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea stabilită prin PUG, ci se detaliază modul de utilizare a terenului prin stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de amplasare a construcțiilor.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă urbanizată, în care cadrul natural este limitat la suprafețe antropizate și vegetație specifică spațiilor verzi de tip urban.

Valorificarea cadrului natural se realizează prin:

- amenajarea de spații verzi în incintă, în conformitate cu reglementările urbanistice propuse;
- integrarea plantațiilor de arbori și arbuști ornamentali în organizarea funcțională a terenului;

- utilizarea unor soluții de amenajare peisageră care contribuie la îmbunătățirea microclimatului și a calității ambientale.

Având în vedere caracterul plan al terenului și lipsa unor elemente naturale restrictive, amplasamentul permite o organizare optimă a funcțiunilor propuse, fără a impune măsuri speciale de adaptare la condițiile naturale.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Zona studiată este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului, fără a necesita intervenții majore de modernizare sau reorganizare a circulației publice.

Transportul în comun existent în zona arterelor principale asigură conectivitatea cu restul localității, fără a fi necesare trasee noi sau modificări ale infrastructurii publice.

#### b. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Amplasamentul nu este situat în proximitatea infrastructurii feroviare și nu sunt necesare măsuri de reglementare sau intervenții specifice acestui tip de circulație.

#### c. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este aplicabilă, zona studiată nefiind situată în apropierea unor căi navigabile.

#### d. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Amplasamentul nu se află în zona de protecție a unor infrastructuri aeroportuare și nu impune restricții sau reglementări specifice privind circulația aeriană.

#### e. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală este asigurată prin trotuarele și accesele existente de-a lungul arterei principale.

În interiorul incintei propuse, circulațiile pietonale vor fi organizate distinct față de cele auto, în conformitate cu planșele de reglementări urbanistice.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, terenul este reglementat ca zonă de servicii, în concordanță cu caracterul arealului/

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 540 mp și cuprinde teren pentru zonă de servicii 540 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

| BILANT TERITORIAL            | mp     | %      |
|------------------------------|--------|--------|
| ZONA INSTITUTII SI SERVICII  | 540.00 | 100.00 |
| Zona construibila            | 270.00 | 50.00  |
| Cai de circulatie rutiera    | 216.00 | 40.00  |
| Spatii verzi                 | 54.0   | 10.00  |
| TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA | 540.00 | 100.00 |

Principalii indicatori urbanistici reglementați prin PUZ sunt:

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 1,20
- Regim maxim de înălțime = P, P+1E, P+1E+M
- Înălțime maximă la cornișă = 10,00 m
- Înălțime maximă la coamă = 12,00 m

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*
- *procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a ansamblului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe strada Prunilor.

Racordarea se va efectua prin bransament individual, în condițiile tehnice stabilite prin avizul operatorului de apă-canal și în conformitate cu normele tehnice în vigoare.

Dimensionarea conductelor interioare, amplasarea căminelor de bransament și soluțiile tehnice detaliate vor fi stabilite în etapa de proiectare pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), în baza debitului necesar estimat pentru funcțiunea de locuire colectivă.

Prin soluția propusă se asigură alimentarea corespunzătoare a construcțiilor fără a afecta funcționarea rețelei publice existente.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

##### Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere aferente construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Prunilor, conform avizului emis de operatorul serviciului public.

Racordarea se va realiza în condițiile tehnice stabilite prin proiectul de specialitate ce va fi elaborat în etapa DTAC.

##### Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabile vor fi colectate printr-un sistem separat de canalizare pluvială la nivelul incintei.

Gestionarea acestora se va realiza prin soluții tehnice adecvate (colectare controlată, retenție, infiltrare sau evacuare dirijată), în conformitate cu condițiile impuse prin avizele tehnice și normativele în vigoare.

Soluția finală de evacuare a apelor meteorice va fi stabilită în etapa de proiectare tehnică.

### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, conform avizului de principiu favorabil emis de operatorul Delgaz Grid.

Alimentarea cu gaze naturale a construcției propuse se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe bulevardul Cloșca, în condițiile tehnice stabilite prin avizul operatorului.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018, precum și dispozițiile Legii nr. 123/2012 privind energia electrică și gazele naturale.

Soluțiile tehnice privind traseele de bransament, dimensionarea conductelor și condițiile de protecție față de rețelele existente vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC), cu respectarea distanțelor de siguranță impuse de reglementările în vigoare.

### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există rețele ale sistemului de distribuție a energiei electrice, conform avizului de amplasament favorabil emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Satu Mare

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă, în condițiile tehnice stabilite prin Avizul Tehnic de Racordare (ATR), ce va fi solicitat în etapa următoare.

Amplasarea construcțiilor se încadrează în distanțele normate față de rețelele electrice existente, iar eventualele lucrări în zona acestora se vor realiza cu respectarea strictă a condițiilor impuse de operatorul de distribuție și a normelor tehnice în vigoare.

Soluțiile tehnice privind racordarea, puterea instalată și traseele de bransament vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC).

### 3.6.5. Telecomunicații

Zona studiată este deservită de rețele de telecomunicații specifice intravilanului municipiului (telefonie, internet, cablu TV).

Racordarea construcțiilor propuse la rețelele de telecomunicații existente se va realiza în baza solicitărilor adresate operatorilor autorizați și în conformitate cu condițiile tehnice impuse de aceștia.

Traseele și soluțiile tehnice detaliate privind infrastructura de comunicații vor fi stabilite în etapa de proiectare tehnică (DTAC), cu respectarea normativelor în vigoare.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, într-o zonă urbanizată, fără a se afla în arii naturale protejate sau în zone cu restricții speciale de mediu. Planul urbanistic zonal propus vizează reglementarea unei funcțiuni de servicii, compatibilă cu caracterul mixt al zonei, fără introducerea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului.

Prin implementarea soluției propuse:

- nu se introduc activități cu caracter poluant;
- nu se estimează emisii semnificative în aer, apă sau sol;



- alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se vor realiza prin racordare la rețelele edilitare existente;
- se vor asigura spații verzi amenajate în incintă, contribuind la îmbunătățirea microclimatului.

Impactul asupra mediului este limitat în principal la faza de execuție a lucrărilor și va fi gestionat prin măsuri specifice organizării de șantier, cu respectarea legislației în vigoare.

Documentația va fi supusă procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, conform prevederilor legale aplicabile.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică și nu sunt necesare lucrări de interes public care să implice exproprieri, cedări sau transferuri de teren către domeniul public.

Investiția propusă se realizează integral pe teren aflat în proprietate privată.

#### **b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată, conform înscrisurilor din Cartea Funciară.

Prin reglementările propuse nu se modifică regimul juridic al proprietății și nu se propun transferuri de teren către domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale.

Circulația juridică a terenurilor se va realiza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic terenul în vederea realizării unei zone de servicii, în concordanță cu caracterul mixt al zonei și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului Satu Mare.

Amplasamentul, situat la intersecția unor artere de circulație importante, prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse, contribuind la consolidarea frontului urban și la diversificarea serviciilor de proximitate.

Studiile de fundamentare întocmite (ridicare topografică și studiu geotehnic) confirmă posibilitatea dezvoltării amplasamentului în condiții tehnice corespunzătoare, fără constrângeri majore de natură naturală sau de mediu, terenul fiind adecvat pentru fundare și stabil din punct de vedere geotehnic.

Indicatorii urbanistici propuși (POT maxim 50%, CUT maxim 1,20, regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, înălțimi maxime 10,00 m la cornișă și 12,00 m la coamă) sunt corelați cu specificul zonei și asigură o integrare coerentă în contextul construit existent.

Documentația a parcurs procedura de informare și consultare a publicului, iar eventualele observații au fost analizate și integrate în soluția urbanistică.

În etapa următoare se vor elabora documentațiile tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC), în baza avizelor și condițiilor stabilite de autoritățile competente.

Prin aprobarea prezentei documentații se creează cadrul urbanistic necesar valorificării eficiente a terenului intravilan, în condiții de funcționalitate, accesibilitate și integrare urbană.

ȘEF PROIECT

arh. BABICI NICOLAE

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) detaliază și pune în aplicare reglementările stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), fiind elaborat în baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

După aprobare, P.U.Z. și R.L.U. devin parte integrantă a documentațiilor de urbanism aplicabile la nivel local, modificând și completând prevederile P.U.G. în limitele teritoriului reglementat. Acestea constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.

R.L.U. stabilește condițiile și regulile necesare pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenul cuprins în P.U.Z., în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prevederile prezentului regulament se aplică pe întreaga perioadă de valabilitate a P.U.Z. și vor fi corelate permanent cu evoluția legislației generale și a celei de specialitate.

Perioada de valabilitate a P.U.Z. se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Satu Mare de aprobare a planului.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte normative și reglementări tehnice:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, privind aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, privind aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000

Prezentul regulament este întocmit în corelare cu legislația tehnică și de specialitate aplicabilă domeniului construcțiilor, protecției mediului, siguranței în exploatare și reglementărilor edilitare.

#### **3. DOMENII DE APLICARE**

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv în perimetrul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, delimitat în planșa de reglementări urbanistice.

P.U.Z. și R.L.U. modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior în limita teritoriului reglementat. Orice modificare ulterioară a reglementărilor aprobate prin prezenta documentație se poate realiza numai în condițiile Legii nr. 350/2001,

prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D., după caz).

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă a investițiilor, cu excepția situațiilor de derogare sau a cazurilor speciale prevăzute de legislația în vigoare.

La emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va asigura respectarea cumulativă a:

- prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- regulamentelor locale aplicabile;
- legislației generale și de specialitate în vigoare, care instituie cerințe sau regimuri speciale pentru anumite categorii de terenuri și construcții.

Totodată, se vor lua măsuri pentru:

- asigurarea securității și sănătății populației;
- respectarea cerințelor de protecție a mediului;
- protecția împotriva riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren etc.);
- protejarea patrimoniului construit, natural și peisagistic;
- protejarea eventualelor vestigii arheologice.

Avizele și acordurile necesare realizării investițiilor sunt cele prevăzute prin certificatul de urbanism, în conformitate cu legislația aplicabilă.

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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

La amplasarea și realizarea construcțiilor se vor respecta principiile protecției mediului și utilizării durabile a terenului intravilan.

Zona reglementată nu se află în arii naturale protejate și nu cuprinde obiective de patrimoniu construit clasat. Cu toate acestea, prin soluțiile urbanistice și arhitecturale adoptate se va asigura integrarea armonioasă în contextul construit existent.

Infrastructura tehnico-edilitară aferentă investiției va fi realizată cu respectarea normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare, astfel încât să nu genereze poluare a solului, apei sau aerului.

Gestionarea deșeurilor, a apelor uzate și a apelor pluviale se va realiza controlat, prin racordare la rețelele publice și prin soluții tehnice conforme cu reglementările aplicabile.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

La proiectarea și executarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și reglementările tehnice în vigoare, inclusiv Codul de proiectare seismică (P100) și celelalte normative aplicabile.

Construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate astfel încât să asigure:

- rezistența și stabilitatea în exploatare;
- securitatea la incendiu;
- siguranța utilizatorilor;
- respectarea cerințelor esențiale privind igiena, sănătatea și protecția mediului.

Eventualele lucrări de utilitate publică se vor realiza în baza documentațiilor de investiții aprobate și vor respecta condițiile tehnice impuse prin avizele autorităților competente, astfel încât să fie garantată siguranța în exploatare.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentului P.U.Z.

Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc conform zonei edificabile reglementate prin PUZ, astfel încât clădirile să se integreze în morfologia cvartalului.

Golurile (ferestrele) vor fi realizate cu respectarea prevederilor Codului Civil referitoare la servituțile de vedere și la distanțele minime față de vecinătăți, acestea nefiind obiectul reglementărilor urbanistice prin prezentul RLU.

Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenții în caz de incendiu, în conformitate cu normele specifice în vigoare.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Pentru construcțiile și amenajările propuse se vor asigura accese pietonale și carosabile corespunzătoare funcțiunii de locuire colectivă.

Accesul pentru intervenția autospecialelor de pompieri va fi asigurat în conformitate cu prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, inclusiv Anexa 6 – Căi de acces, intervenție și salvare.

Se vor asigura:

- căi de acces carosabile pentru autospecialele de intervenție până în zona fațadelor construcțiilor;
- lățimi, gabarite și raze de manevră corespunzătoare circulațiilor de intervenție;
- capacitate portantă adecvată pentru traficul greu;
- posibilități de manevră și întoarcere, acolo unde configurația incintei o impune;
- menținerea permanent liberă a traseelor de intervenție, fără obstacole fixe sau mobilier urban amplasat necorespunzător.

Organizarea circulațiilor interioare și conformarea incintei se vor realiza astfel încât să permită intervenția rapidă în caz de incendiu.

Soluțiile tehnice detaliate privind accesul autospecialelor de intervenție vor fi stabilite și justificate în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), în conformitate cu normele aplicabile.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Construcțiile și amenajările propuse se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de rețea.

Soluțiile tehnice de branșare, dimensionare și amplasare a rețelelor interioare se vor stabili în fazele ulterioare de proiectare (DTAC/PT), cu respectarea normativelor tehnice și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Echiparea edilitară se va realiza astfel încât:

- să nu afecteze stabilitatea construcțiilor sau siguranța circulațiilor;
- să nu genereze poluare a solului, apei sau aerului;
- să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare;
- să asigure condiții corespunzătoare de funcționare pentru utilizatori.

Rețelele noi sau extinderile necesare se vor realiza, după caz, pe cheltuiala investitorului, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor și în conformitate cu reglementările aplicabile.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. constituie o parcelă unitară, cu suprafața de 540 mp, aflată în proprietate privată.

Forma și dimensiunile terenului permit realizarea funcțiunii de servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul regulament (POT, CUT, regim de înălțime), precum și a zonei edificabile prevăzute în planșa de reglementări.

Organizarea construcțiilor în incintă se va realiza astfel încât să fie asigurate:

- amplasarea coerentă a volumelor construite;
- respectarea condițiilor de acces și intervenție;
- asigurarea procentului minim de spații verzi;
- condiții corespunzătoare de iluminare naturală și confort urban.

Nu se propun dezmembrări sau modificări ale configurației juridice a terenului prin prezenta documentație.

#### **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

##### **Spații verzi**

În cadrul incintei se va asigura un procent minim de 10% spații verzi amenajate, raportat la suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z.

Spațiile verzi vor fi amenajate cu:

- arbori și arbuști ornamentali;
- suprafețe înierbate;
- plantații adaptate condițiilor climatice locale;
- zone de recreere

Suprafețele neocupate cu construcții, circulații și parcaje vor fi amenajate peisager, astfel încât să contribuie la îmbunătățirea microclimatului și a confortului urban.

##### **Împrejmuiiri**

Se admit împrejmuiiri opace sau transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile către domeniul public vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea în trafic și să se integreze în caracterul urban al zonei.

Nu se admit împrejmuiiri realizate din materiale improvizate sau care generează discontinuități vizuale majore în frontul stradal.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Întreaga zona este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de referință (U.T.R.), care este o suprafață omogenă funcțional și morfologic, și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde mai multe zone funcționale (cu anumite funcțiuni dominante). La rândul ei, fiecare zonă este formată din una sau mai multe subzone.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și, dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

#### **ZONELE FUNCȚIONALE SUNT URMĂTOARELE :**

- ZONĂ DE SERVICII

##### **Funcțiune predominantă:**

- servicii

##### **Funcțiuni admise:**

- comerț de proximitate (magazin alimentar, farmacie, drogherie);
- servicii de tip HORECA (cafenea, cofetărie, patiserie – fără producție industrială);
- servicii personale (frizerie, coafor, cosmetică, croitorie, spălătorie);
- servicii profesionale (cabinete, sedii de firmă, activități administrative);
- funcțiuni complementare: parcaje, garaje (la sol sau demisol), spații tehnice.

##### **Funcțiuni admise cu condiții:**

- activități care nu generează disconfort pentru vecinătăți (zgomot, trafic, emisii), cu respectarea legislației în vigoare;
- funcțiuni compatibile cu zona de locuire, cu program de funcționare și nivel de zgomot controlat.

**Funcțiuni interzise:**

- unități generatoare de zgomot, trafic intens sau poluare;

**Regimul de înălțime:** P, P+1E, P+1E+M

- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 10 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

**Condiții de amplasare:**

- Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul zonei edificabile stabilite prin planșa de reglementări.
- Clădirea situată către frontul stradal poate fi amplasată la aliniament sau retrasă față de acesta, conform soluției aprobate prin PUZ.
- Golurile (ferestrele) vor respecta prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere.
- Amplasarea construcțiilor va permite accesul pentru intervenție în caz de incendiu.
- Zona de colectare a deșeurilor se va amplasa cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

**Acces auto:**

Accesurile existente permit deservirea funcțiunilor propuse fără a afecta traficul major, fiind asigurată separarea accesurilor carosabile de cele pietonale.

Pentru construcția propusă se vor asigura:

- accesuri carosabile și pietonale;
- accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;
- accesuri la parcaje;
- accesuri pentru intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesurile destinate intervenției în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normativelor specifice în vigoare.

În situația realizării unor curți interioare închise, accesul autospecialelor se va asigura conform cerințelor de gabarit și manevrabilitate stabilite prin normele tehnice aplicabile.

Accesurile și circulațiile carosabile vor fi menținute permanent libere, fără obstacole fixe sau amplasări necorespunzătoare de mobilier urban.

**Parcarea autovehiculelor:**

Parcările se vor asigura pe parcelă proprie.

**Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:**

- P.O.T. max.= 50% C.U.T.max.= 1,20

**Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:**

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

### **Aspectul exterior al clădirilor**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, cu volumetrie simplă și coerentă. Se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastişe arhitecturale.

Volumetria va fi clară, fără elemente decorative parazitare.

Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii. Nu se admit goluri cu forme nespecifice (triunghiulare, trapezoidale, circulare etc.).

Acoperirea clădirilor poate fi:

- terasă (acoperiș plat sau cu pantă redusă);
- șarpantă.

Se acceptă tratarea etajului superior ca nivel retras sau mansardă urbană.

Finisajele vor fi realizate din materiale durabile (tencuieli, cărămidă aparentă, beton aparent, placaje ceramice, sticlă etc.). Se interzic materiale de slabă calitate sau cu impact vizual discordant.

Instalațiile tehnice nu se vor amplasa pe fațadele principale.

Publicitatea este permisă doar sub forma literelor volumetrice de dimensiuni reduse, fără panouri sau mesh-uri.

ȘEF PROIECT

arh. BABICI NICOLAE

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA