

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC  
ȘI DE AGREMENT**

**VOLUMUL I**  
**MEMORIU JUSTIFICATIV**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC ȘI DE AGREMENT - STRADA CRIȘAN NR.37, SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE.**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 179158, STR CRIȘAN, NR. 37, MUNICIPIUL SATU MARE, JUD. SATU MARE**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL SATU MARE**

Proiectant general : **S.C. 9 OPȚIUNE SRL**

Proiectant de specialitate: **AGORAPOLIS.SRL**

Manager proiect : **arh. Ștefan Paskucz**

Coordonator documentație de urbanism: **urb. Mihaela Pușnava**

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

## Cuprins

<b>0. INTRODUCERE</b>	<b>3</b>
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ	4
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	4
0.5. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/ avizate	5
0.6. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse	5
0.7. Indicatorii propuși	5
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>7</b>
1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal	7
1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	8
1.3. Amplasamentul	8
1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor	8
1.5. Suprafața estimată a terenului	9
<b>2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>10</b>
2.1. Evoluția zonei	10
2.2. Potențialul de dezvoltare al zonei	12
2.3. Încadrare în localitate	12
2.4. Elemente ale cadrului natural	12
2.5. Circulații și accesuri	13
2.6. Ocuparea terenurilor	14
2.7. Echipare edilitară	17
2.8. Probleme de mediu	17
2.9. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	18
<b>PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>19</b>
3.0. Prezentarea propunerii	19
3.1. Studii de fundamentare	22
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior	24
3.3. Valorificarea cadrului natural	25
3.4. Modernizarea circulației	25
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indice urbanistici	26
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.7. Protecția mediului	28
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	29
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	30
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Satu Mare	30
3.11. Costuri aferente investiției (publice)	30

## **O. INTRODUCERE**

### **0.0. Date beneficiar**

**Nume:** MUNICIPIUL SATU MARE PRIN PRIMAR KERESKENYI GABOR

**Domiciliul:** Piața 25 Octombrie nr.1, Municipiul Satu Mare, Județul Satu Mare

### **0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal**

Terenul cu numărul cadastral 179158 care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 13865 mp conform cererii extrasului de carte funciară nr. 62667 /16.08.2021. Sentița Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General. Prin urmare, terenurile în Municipiul Satu Mare nu beneficiază de reglementări urbanistice.

Astfel, devin incidente prevederile art.65 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia *în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.*

Se impune elaborarea unui P.U.Z. pentru atribuirea unui U.T.R. și asigurarea condițiilor de edificare. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „Construire bazin de înot - strada Crișan nr.37 Municipiul Satu Mare județul Satu Mare”.

### **0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal**

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și a legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală și se asigură corelarea cu actele normative în vigoare, dar și cu dezvoltarea urbanistică a contextului în care se încadrează.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementările de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

### **În conținutul Planului Urbanistic Zonal se tratează următoarele categorii de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

### **Prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- zonificarea funcțională a terenurilor în vederea dezvoltării unui bazin de înot;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei, în cadrul fiecărei subzone funcționale propuse;
- stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi aferente terenului propus spre a fi introdus în intravilan.

### **0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ**

Zona studiată prin PUZ cuprinde, pe lângă terenul care a generat PUZ și imobilele situate la est și nord de acesta, până în strada Crișan (la nord), respectiv strada Griviței (la est). Prin studierea și reglementarea acestui teritoriu se vor putea genera reglementări urbanistice unitare de-a lungul fronturilor străzilor Crișan și Grivițe.

**Zona de studiu are o suprafață de 28252 mp.**

### **0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte**

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Satu Mare 2016-2025;

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Satu Mare;
- Studiu Istorico-Arhitectural Stația C.F. Satu Mare- strada Griviței nr.1, Satu Mare.

## 0.5. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/ avizate

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Studiu Istorico-Arhitectural Stația C.F. Satu Mare- strada Griviței nr.1 Satu Mare- Clădirea Stației C.F. Satu Mare reprezintă un monument istoric de importanță locală, prezent în LMI 2015 ca *gara Satu Mare* cu cod SM-II-m-B-05215 ce a fost edificată în 1899 după un proiect-tip al arhitectului-șef al MAV Pfaff Ferenc ;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Satu Mare- strada Crișan reprezintă o stradă de categoria III (colectoare), iar Strada Griviței reprezintă o stradă de categoria II ( de legătură);  
Din punct de vedere al transportului în comun, zona este străbătută de următoarele linii de transport în comun linia 9, linia 14, linia 1, respectiv linia 2. Strada Griviței este propusă spre modernizare și în zona autogării este prevăzută o stație de bike sharing privat.

## 0.6. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este edificat, pe acesta fiind construită vechea Uzină de Apă. În cadrul acestui teren există în prezent 12 construcții industriale și edilitare care au o suprafață totală de 1651 mp. Pe terenul care a generat PUZ, în suprafață de 13865 mp, se intenționează realizarea unui bazin de înot didactic și pentru agrement, precum și a unor anexe aferente acestei funcțiuni.

Este propusă realizarea unui proiect de bazin de înot tip, menit să ofere, pe lângă oportunitatea activităților de înot și agrement, și un impact cât mai mic asupra mediului, oferind posibilitatea ca pe suprafața acoperișului să fie amplasate panouri fotovoltaice.

## 0.7. Indicatorii propuși

Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General. Prin urmare, atât terenul care a generat PUZ, cât și celelalte imobile din vecinătate nu dispun de reglementări urbanistice în vigoare.

Terenul care a generat PUZ este propus a fi încadrat într-o zonă destinată instituțiilor și serviciilor publice. Prin PUZ se propun următorii indicatori urbanistic, la nivelul zonei de studiu PUZ:

**ISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice**

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

POT max= 60%

CUT max= 1.8 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, 15 m la coamă

### **L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban**

POT max= 50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, nu mai mult de 3 niveluri supraterane- D+P+1/P+1+M/P+2

### **T2a: Zonă destinată serviciilor de transport**

POT max= conform studii de specialitate

CUT max= conform studii de specialitate

H max = 10 m la cornișă

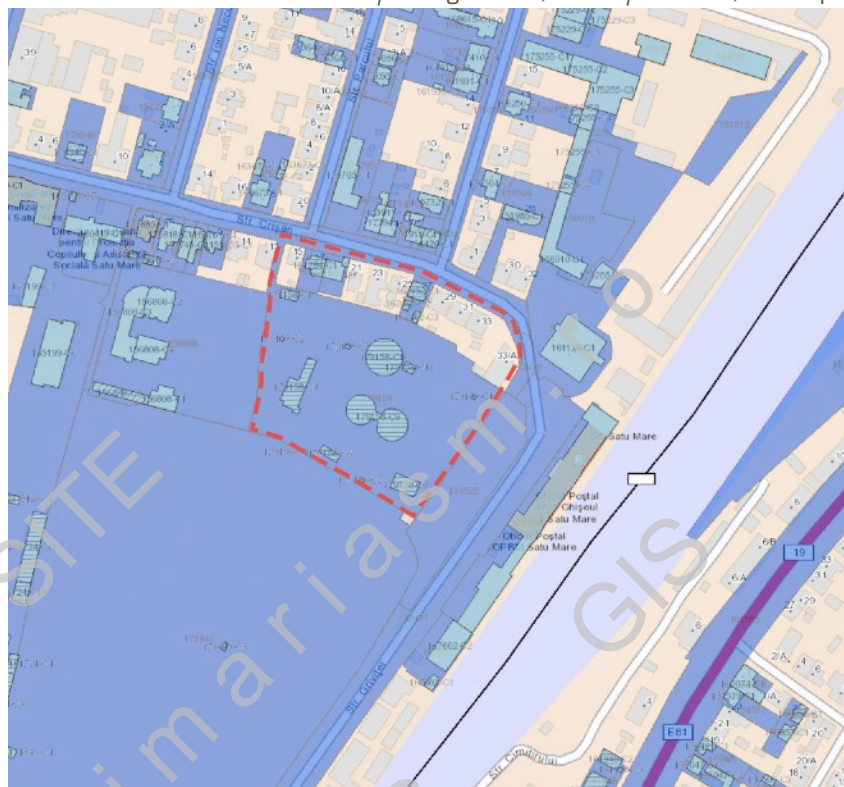
## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal

Terenul cu numărul cadastral 179158, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 13865 mp măsurată, respectiv de 13888 mp în acte (conform extrasului de carte eliberat sub nr. cerere 6266716.08.2021) și folosința teren curți construcții. În prezent, pe parcela ce face obiectul P.U.Z.-ului se află construcții, ce se intenționează a fi demolate, după cum urmează:

TABEL CONSTRUCȚII- PARCELĂ CE A GENERAT PUZ				
CONSTRUCȚII EDIFICATE	Destinația Construcție	Suprafață desf. (mp)	RH max	Situați juridică
179158-C1	Construcții industriale și edilitare	65	P	cu acte
179158-C2	Construcții industriale și edilitare	5	P	cu acte
179158-C3	Construcții industriale și edilitare	8	P	cu acte
179158-C4	Construcții industriale și edilitare	299	P	fără acte
179158-C5	Construcții anexă	2	P	fără acte
179158-C6	Construcții industriale și edilitare	64	P	cu acte
179158-C7	Construcții anexă	4	P	fără acte
179158-C8	Construcții industriale și edilitare	153	P	cu acte
179158-C9	Construcții industriale și edilitare	586	P	fără acte
179158-C10	Construcții industriale și edilitare	419	P	fără acte
179158-C11	Construcții industriale și edilitare	39	P	cu acte
179158-C12	Construcții industriale și edilitare	7	P	cu acte
Total		1651 mp	P	

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



Extras din Baza de date spațială a imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

## 1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

**Plan urbanistic zonal pentru construire bazin de înot - strada Crișan nr.37, mun. Satu Mare, județul Satu Mare**

## 1.3. Amplasamentul

Strada Crișan, nr. F.N, nr. cadastral 179158, Municipiul Satu Mare, Jud. Satu Mare

## 1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism 756 din 18.10.2021 și a extrasului de carte funciară eliberat sub număr cerere 62667/ 16.08.2021, terenul este situat în intravilanul Municipiului Satu Mare, iar categoria de folosință este teren curți construcții. Imobilul se află în domeniul public al Municipiului Satu Mare conform actului normativ nr. 967/2002 din 05/09/2002 emis de Guvernului Românie, Act administrativ nr. 25046, din 15/05/2017 emis de Municipiul Satu Mare.



---

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

## 1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul cu numărul cadastral 179158 care a generat PUZ are o suprafață de 13888 mp conform acte, respectiv 13865 mp conform măsurători, date preluate din extrasul de carte funciară obținute în urma cererii nr. 62667/16.08.2021.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață totală de 28252 mp, și cuprinde imobilele terenul care a generat PUZ și imobilele situate la est și nord de acesta, până la străzile Grivița, respectiv Crișan.

## 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Evoluția zonei

Imobilul care generează P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, situat în proximitatea Gării Satu Mare, respectiv la aproximativ 1,7 km nord vest de zona centrală, 2 km nord de Someș și 12,6 km nord de Aeroportul Internațional Satu Mare. Acesta are acces prin strada Crișan. Terenul se află într-o zonă cu folosință curți construcții, fiind încadrată de o zonă de locuințe individuale deja constituită, la nord, cu loturi rectangulare, perpendiculare pe aliniamentul străzii Crișan. Din punct de vedere al evoluției zonei, nu s-au observat schimbări majore în ultimii ani din punct de vedere al fondului construit și a tramei stradale.



2012



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



2016



2020

**Evoluția zonei între anii 2012, 2016, 2020** Sursa: Google Earth Pro

## 2.2. Potențialul de dezvoltare al zonei

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de amplasamentul care nu beneficiază de o activitate viabilă în prezent, localizarea în cadrul municipiului (în proximitatea gării și a autogării - care oferă o conectivitate ridicată în cadrul localității și către exteriorul acesteia). În plus, ca funcțiune cu destinație publică aceasta completează destinația de spațiu public oferită de Parcul Grădina Romei cu care se învecinează la sud.

## 2.3. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se află pe strada Crișan (nr.cadastral 179158), în intravilan, în zona nord-vestică a Municipiului Satu Mare (în proximitatea Gării), încadrată de un parțelar de locuințe individuale, cu acces la circulația publică Strada Crișan.

Imobilul care a generat documentația P.U.Z. se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu loturile de locuințe individuale adiacente străzii Crișan;
- la est cu teren nr. cadastral 164523 parcare autogării - proprietate privată;
- la sud cu parcul Grădina Romei - domeniu public;
- la vest cu teren cu nr.cadastral 156808 în proprietatea privată a Fundației Academia Comercială

Zona de studiu se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu strada Crișan- domeniu public;
- la est cu Gara Satu Mare;
- la sud cu parcul Grădina Romei - domeniu public;
- la vest cu teren cu nr.cadastral 156808 în proprietatea Fundației Academia Comercială.

## 2.4. Elemente ale cadrului natural

În cadrul imobilului care a generat PUZ se află o serie de construcții în stare degradată și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. La sud de terenul care a generat PUZ se află un spațiu verde public - Grădina Romei, spațiu verde public amenajat care beneficiază de vegetație joasă, medie și înaltă.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Satu Mare este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților. Zona Municipiului Satu Mare beneficiază de unele caracteristici specifice, datorită prezenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul de paravan, împiedicând fluxurile de curenți reci dinspre nord-est. Totodată, depresiunea are un climat cu influențe mediteraneene, cu ierni și veri blânde, fără viscole și un echilibru atmosferic favorabil.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
Temperaturile aerului se prezintă astfel: primăvara 10,2 °C, vara 19,6 °C; toamna 10,8 °C; iarna -1,7 °C.

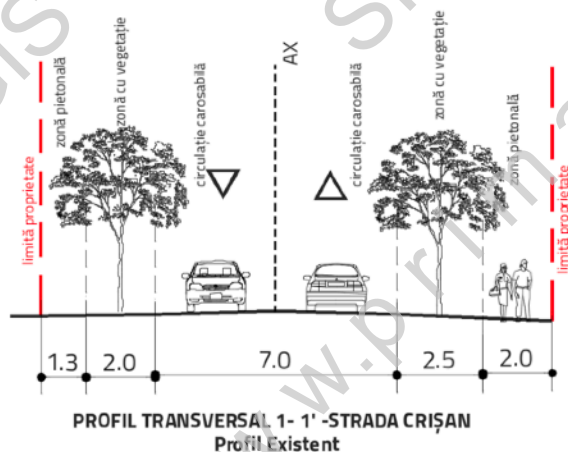
## 2.5. Circulații și accesuri

Pe latura nordică a zonei de studiu se află strada Crișan, arteră carosabilă cu două benzi și dublu sens. Aceasta are în prezent un profil cu lățimea totală de 14,8 m compus din 7 m carosabil, 2,50 m spațiu verde pe latura sudică, respectiv 2 m spațiu verde pe latura nordică și 2 m spațiu pietonal pe latura nordică, respectiv 1,30 m pe tronsonul sudic.

Pe latura estică a zonei de studiu se află strada Griviței, tot o arteră carosabilă cu două benzi și dublu sens. Gabaritul total al străzii cuprinde o circulație carosabilă de 7 metri, o parcare în spic pe latura estică și un spațiu pietonal de aproximativ 6 metri între parcare și construcția gării. Pe latura vestică strada se învecinează cu un imobil pe care este amplasată parcare autogării și de-a lungul căreia se desfășoară circulația pietonală publică neîngradită.

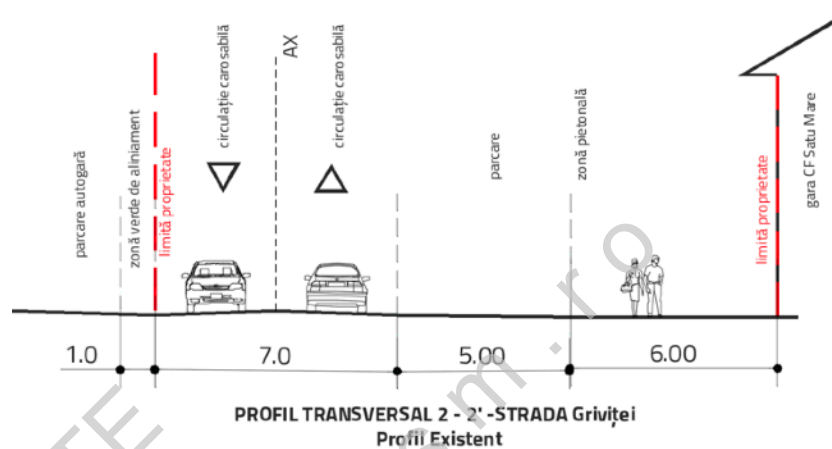
Accesul carosabil pe lotul care a generat PUZ se realizează din strada Griviței, printre loturile de locuințe individuale cu numerele poștale 13 și 15. Deschiderea între loturi este de 4,6 metri și face parte din domeniul public, însă accesul pe lot este restricționat prin împrejmuire și poartă de acces.

Pe latura vestică a terenului care a generat PUZ se află parcare autogării din Satu Mare. Nu există o legătură carosabilă între parcare autogării și terenul care a generat PUZ.





PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



Zona de studiu PUZ se învecinează la est cu gara CF din Satu Mare, aflându-se la aproximativ 27 metri de liniile de cale ferată, în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m față de liniile ferate). Având în vedere acest aspect este necesară obținerea Avizului CFR pentru lucrările care se desfășoară pe terenurile aflate la mai puțin de 100 de metri de liniile de cale ferată. Terenul care a generat PUZ se află la aproximativ 75 metri față de liniile de cale ferată, ceea ce implică necesitatea avizării soluției de edificare a bazinului de înot de către CFR.

## 2.6. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 13865 mp, are folosința curți construcții și prezintă o serie de construcții edificate, conform extrasului de carte funciară eliberat sub număr cerere 62667/ 16.08.2021 pentru imobilul cu nr cadastral 179158.

TABEL CONSTRUCȚII - PARCELĂ CE A GENERAT PUZ				
CONSTRUCȚII EDIFICATE	Destinația Construcție	Suprafață desf. (mp)	RH max	Situați juridică
179158-C1	Construcții industriale și edilitare	65	P	cu acte
179158-C2	Construcții industriale și edilitare	5	P	cu acte
179158-C3	Construcții industriale și edilitare	8	P	cu acte
179158-C4	Construcții industriale și edilitare	299	P	fără acte
179158-C5	Construcții anexă	2	P	fără acte

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

179158-C6	Construcții industriale și edilitare	64	P	cu acte
179158-C7	Construcții anexă	4	P	fără acte
179158-C8	Construcții industriale și edilitare	153	P	cu acte
179158-C9	Construcții industriale și edilitare	586	P	fără acte
179158-C10	Construcții industriale și edilitare	419	P	fără acte
179158-C11	Construcții industriale și edilitare	39	P	cu acte
179158-C12	Construcții industriale și edilitare	7	P	cu acte
Total		1651 mp	P	

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PARCELĂ

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	SC	SCD	POT max	CUT max	RH max
UZINA DE APĂ VECHĂ	13865	1651	1651	11,9%	0,12	P
TOTAL	13865			-	-	-

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (zona de studiu PUZ)

funcțiune	Suprafață		POT maxim existent	CUT maxim existent	RH max existent
	(mp)	(%)			
<b>gospodărire comunală</b>	13865	49,1%	11,9%	0,12	P
<b>locuire individuală</b>	3603	12,8%	45,7%	0,67	P+1
<b>comerț și servicii</b>	967	3,4%	93,5%	1,97	P+1+M
<b>zonă aferentă transporturilor carosabile (autogară)</b>	3528	12,5%	-%	-	-
<b>circulații publice (carosabile și pietonale)</b>	6289	22,3%	-%	-	-

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

funcțiune	Suprafață		POT maxim existent	CUT maxim existent	RH max existent
	(mp)	(%)			
<b>Total</b>	28252	100,0%			

BILANȚ EXISTENT LA NIVEL DE LOT (zona de studiu PUZ)							
U.T.R.	CONSTRUCȚII [mp]	CIRCULAȚII [MP]	SPAȚII VERZI [MP]	SUPRAF. TEREN	POT	CUT(mp A.D.C./mp teren)	RH MAX
TEREN NR.POȘTAL 15	105	69	173	347	30%	0,4	P+M
TEREN NR.POȘTAL 17	122	73,29	171	366	33%	0.40	P+M
TEREN NR.POȘTAL 19	161	75	138	374	43%	0.50	P+M
TEREN NR.POȘTAL 21	98	74	198	370	26%	0.3	P+M
TEREN NR.POȘTAL 23	133	78,71	182	394	34%	0.4	P+M
TEREN NR.POȘTAL 25	134	61	109	304	44%	0,67	P+1
TEREN NR.POȘTAL 27	164	71,90	123	360	46%	0,57	P+1
TEREN NR.POȘTAL 29	128	78,52	186	393	33%	0,32	P
TEREN NR.POȘTAL 31	146	76,83	161	384	38%	0,38	P
TEREN NR.POȘTAL 33	274	171,80	413	859	32%	0,31	P
TEREN NR.POȘTAL 33A	431	20,00	10	461	93%	1,97	P+1+M
AUTOGARĂ	-	-	-	3529	-	-	-
UZINA DE APĂ	1651			13865	12%	0,11	P
CIRCULAȚII	-	-	-	6246	-	-	-
TOTAL				28252			



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
Construcțiile existente la nivelul terenului care a generat PUZ vor fi desființate în vederea realizării noii investiții. La nivelul zonei de studiu PUZ construcțiile sunt reprezentate de locuințele individuale și anexele acestora (garaje, magazii) și construcții comerciale (restaurant și magazin) situate de-a lungul străzii Crișan.

Regimul de înălțime identificat la nivelul zonei de studiu este unul redus, încadrându-se între Parter și P+1+M în cazul restaurantului situat la intersecția străzii Crișan cu strada Griviței.

## 2.7. Echipare edilitară

Zona de studiu beneficiază de echipare edilitară cu apă, canalizare, gaze naturale, electricitate și telecomunicații. De-a lungul străzilor Crișan și Griviței există rețea de apă și canalizare. În vecinătatea limitei sudice a terenului care a generat PUZ există conductă de alimentare cu apă și un cămin de vizitare din care este prevăzut un bransament pe lot.

Nu există date privind bransamentele actuale la rețeaua de canalizare a terenului care a generat PUZ.

De-a lungul străzii Crișan există rețea de gaze naturale de presiune redusă din care există și un bransament aerian aferent lotului realizat de-a lungul căii de acces din strada Crișan.

Rețelele de electricitate (alimentare consumatori și iluminat public) și telecomunicații sunt pozate aerian, pe stâlpi, de-a lungul străzii Crișan și Griviței.

## 2.8. Probleme de mediu

Terenul nu este încadrat în planuri privind riscuri de alunecări de teren, zone inundabile sau alte riscuri naturale. În ceea ce privește caracteristicile amplasamentului, a fost realizat un studiu geotehnic de către Il Mostiș Dorina - Maria în baza analizei a 5 foraje realizate până la adâncimea de 6 metri.

Concluziile studiului geotehnic au determinat încadrarea amplasamentului în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat. Lucrările din Categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale.

Adâncimea zonei de îngheț, conform STAS 6054-85, pentru localitatea Satu Mare este de - 0,80m.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
 Conform Codului de proiectare P 100/1-2013 care se referă la zona seismică în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, perioadei de control a spectrului de răspuns, pentru mun Satu Mare avem:

Nr. crt.	Specificare	Valoare
1	Valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g$ (pentru IMR=225 ani)	0,15g.
2	Perioada de control a spectrului de răspuns (colț) $T_c$	0,7 sec.
Conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”, care se referă la intensitate seismică:		
	Intensitatea seismică $I_{ech}$	VI (grade MSK-64)

Pânza freatică a fost întâlnită la adâncimi cuprinsă între -4,5 m și -5,0 m în cadrul forajelor realizate.

## 2.9. Disfuncționalități situația existentă – Sinteză

Principala disfuncționalitate a zonei o reprezintă lipsa reglementărilor urbanistice în urma anulării Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare. Pe de altă parte, starea de degradare a construcțiilor aflate pe amplasamentului vechii uzine de apă reprezintă o sursă de disconfort vizual care poate fi observată atât din parcul Grădina Romei, cât și din zona parcării autogării.

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de reglementare a unor terenuri din intravilan, pentru a permite edificarea, propunerile vor viza:

- asigurarea unor reglementări urbanistice coerente care să asigure condiții de edificare echitabile și să nu genereze incompatibilități funcționale sau disconfort în utilizarea diferitelor imobile;
- asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot în corelare cu funcțiunile propuse;
- asigurarea echipării edilitare se va face în raport cu necesitățile viitoarelor obiective - bazinul de înot propus pe terenul care a generat PUZ

## PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### 3.0. Prezentarea propunerii

#### Propuneri urbanistice

Propunerea de reglementare urbanistică vizează reglementarea terenului fostei uzine de apă a municipiului Satu Mare în vederea asigurării posibilităților de realizare a unei investiții susținută de Compania Națională de Investiții pentru realizarea unui bazin de înot în scop didactic și de agrement. Proiectul bazinului este unul tip, care urmărește să eficientizeze implementarea. Având în vedere funcțiunea de agrement și loisir, dar și viitorul caracter public al obiectivului, amplasamentul este încadrat funcțional în zona instituțiilor și serviciilor publice, admitând și diferite funcțiuni conexe comerciale sau servicii publice compatibile cu funcțiunea principală - de agrement.

La nivelul zonei de studiu au fost definite zone funcționale specifice zonei de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și specific urban pentru zona de la nord de terenul care a generat PUZ și o zonă specifică serviciilor de transport care încadrează terenul autogării de la est de terenul uzinei de apă.

În vederea asigurării unor accesuri carosabile care să asigure descărcarea fluidă a fluxurilor, pe lângă accesul carosabil din strada Crișan se propuse realizarea unui acces carosabil suplimentar și din strada Griviței. Pentru realizarea acestuia va fi necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 135 mp din imobilul pe care este realizată parcare autogării.

#### Clădirea pentru bazin

La baza conceptului clădirii propuse prin proiect a stat la baza generarea unei cantități cât mai mare de energie din surse regenerabile. Toate prevederile/tipurile de lucrări au avut în vedere impactul cât mai mic pentru mediu atât pentru perioada de execuție cât și, mai ales, pentru perioada de exploatare. Însăși forma clădirii a avut în spate necesarul de energie regenerabilă cât mai mare iar acest lucru a dus proiectul într-o direcție atât corect din punct de vedere tehnic cât și estetic. Acoperișul clădirii este plan, înclinat fata de orizontala, și descentrat, pentru a oferi o suprafață cât mai mare pe care să se poată așeza, în mod sustenabil, cât mai multe panouri, termice și fotovoltaice.

Clădirea va fi tot timpul amplasată astfel încât acoperișul să fie orientat către sud, pentru a putea beneficia de aportul maxim al soarelui. Clădirea va fi subsol parțial + parter + 1 etaj parțial și se va înscrie într-un dreptunghi cu dimensiunile 36,95 x 39,70m; înălțimea la streșină va fi de 3,87m, înălțimea la coama va fi de 10,62m. Suprafața construită a clădirii va fi de 1289,13mp, cea desfășurată fără subsol va fi de 1684,45mp.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
Va exista un acces principal si 2 secundare la cota trotuarului, precum si 4 accese secundare la nivelul subsolului. Din holul de acces va exista holul de distributie al cladirii; accesul la etaj se va face pe o scara principala si pe 2 scari secundare. Accesele la subsol se vor face din exterior.  
La subsol, la cota -2.20 si, respectiv, -3.20 vor fi spatii tehnice; la cota - 1.40 va fi bazinul si spatiul tehnic perimetral bazinului.

La parter vor fi plaja bazinului si spatiile pentru sportivi. Bazinul va avea 15,40 x 25,02m, plajele laterale vor avea 2,00m, cele de capat vor avea 6,85m. La etaj -care va fi o supanta- vor fi gradenele pentru 124 de spectatori, o sala de forta si una pentru gimnastica aerobica, precum si vestiare pentru acestea



*Imagini sugestive pentru exteriorul construcției și amenajării exterioare*

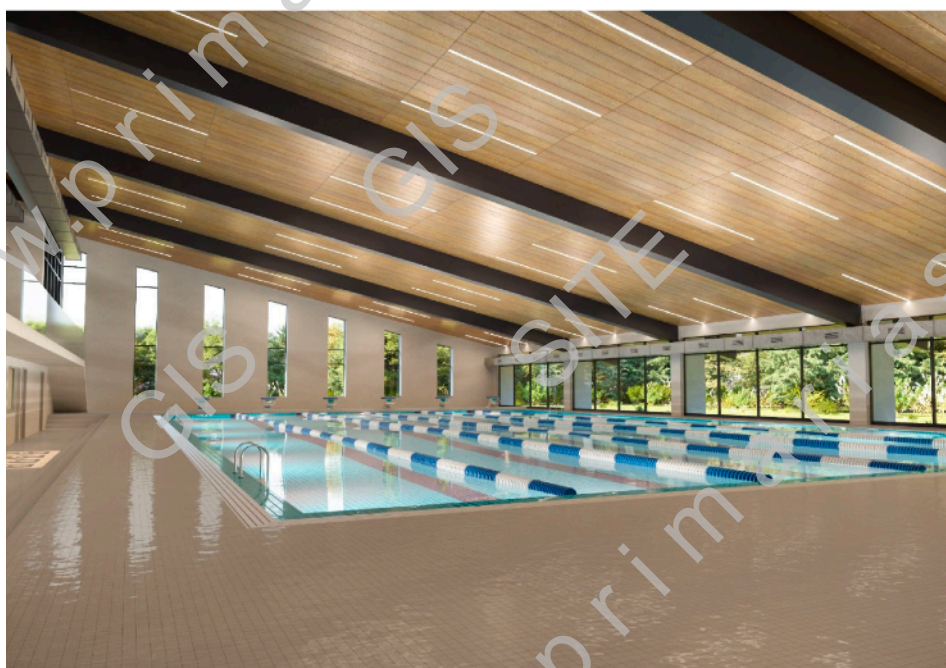
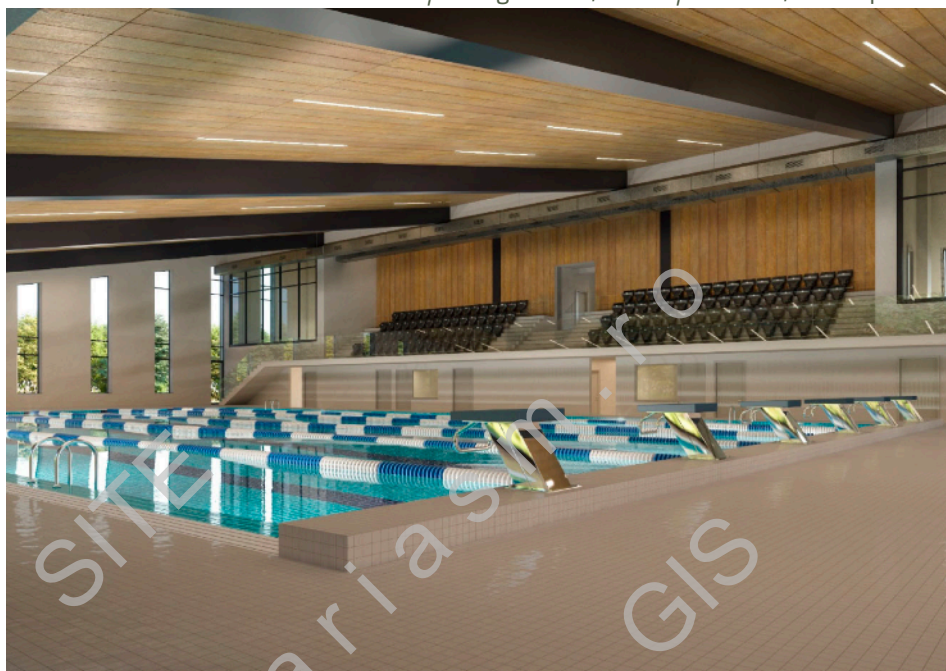


PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



*Imagini sugestive pentru exteriorul construcției și amenajării exterioare*

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



*Imagini sugestive pentru interiorul bazinului*

### 3.1. Studii de fundamentare

Se află în proces de elaborare următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, conform Certificatului de Urbanism nr. 756 / 18.10.2021

- studiu topografic;



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

Ridicarea topografică realizată de ing Vascan Adrian Viorel și avizată de OCPI Satu Mare prin Proces Verbal nr 702/2022 arată faptul că amplasamentul pe care se urmărește realizarea investiției pentru bazinul de înot este unul caracterizat de o planeitate relativă, fără accidente de teren (denivelări, gropi, movile, șanțuri etc., având o cotă medie de 124 metri altitudine față de CTN. În schimb, se constată o diferență de nivel de aproximativ 2 metri la limita de proprietate estică, parcare autogării fiind situată la aproximativ 126 metri altitudine față de CTN. Din acest considerent, în vederea realizării unui acces carosabil din incinta viitorului bazin de înot către strada Griviței va fi necesară realizarea unei rampe.

- studiu geotehnic;

Terenul este morfologic, aproape plat, existând numeroase denivelări (gropi și dâmburi) antropice, formate în lucrările de săpare, făcute odată cu construirea bazinelor de apă existente pe teren (două subterane și unul la suprafață) plus clădirile anexe lor. În partea vestică a terenului, lângă clădirea C4 există o groapă descoperită, înierbată și cu resturi de materiale, de aproximativ 9 x 8 m x 1,50 m.

Pe amplasament s-au executat cinci foraje manuale pentru punerea în evidență a stratificației și a nivelului apei freactice. În urma sondajelor geotehnice efectuate s-a determinat că amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică C2 cu RISC GEOTEHNIC MODERAT. Lucrările din Categoria geotehnica 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

Adâncimea zonei de îngheț, conform STAS 6054-85, pentru localitatea Satu Mare este de – 0,80m. Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tăpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare.

Adâncimea apei subterane a fost întâlnită la adâncimi cuprinse între 4,5 și - 5 metri.

- studiu de însorire;

Pentru a demonstra că prezența construcției noi permite o însorire mai mare față de limita minimă de 1 ora și 30 minute în cea mai nefavorabilă zi a anului, s-a folosit metoda determinării umbrelor pe plan, respectiv în perspectivă. Distanțele între construcțiile propuse și construcțiile învecinate sunt, după cum urmează:

- la nord: față de zona de locuințe individuale existente, distanța este de aproximativ 23 m, măsurați în punctul cel mai apropiat dintre construcții, pe direcția nord- sud.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

- la vest: față de Fundația Academia Comercială P+2 existentă distanța este de aproximativ 108 metri, mășurați în punctul cel mai apropiat între construcția propusă și clădirea existentă, pe direcția est-vest.
- La est: față de clădirea gării se află la 105 m distanță, mășurați pe direcția est-vest.

Analizând succesiv proiecția umbrelor construcțiilor propuse pe clădiri în diferite intervale orare s-au observat următoarele:

Pentru ziua de 21 decembrie - cea mai nefavorabilă din an, din punct de vedere al perioadei de emisie a razelor solare.

#### **Afectarea vecinătăților:**

##### **Locuința individuală P+1, nr poștal 27**

- Umbra construcției propuse începe să urce pe fațada sudică a locuinței de la nr poștal 27 în jurul orelor 13:00 și o acoperă complet în jurul orelor 15:00. Fațada locuinței rămâne umbrită până la apusul soarelui.

##### **Locuințele individuale P, nr poștal 29, 31, 33**

- Umbra construcției propuse începe să urce pe fațadele sudice ale locuințelor de la numerele poștale 29, 31, 33 în jurul orelor 15:15, iar până la ora 16:00 fațadele acestora sunt umbrite complet.

Prin urmare, **locuințele individuale regim de înălțime P și P+1 situate la nord de terenul ce face obiectul PUZ (nr. poștal 27, 29, 31,33), nu sunt afectate semnificativ de construcția nou propusă și beneficiază de iluminare naturală mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă.**

#### **Afectarea de către vecinătăți:**

- Întrucât clădirea propusă are funcțiunea de bazin de înot, nu este necesară studierea afectării umbrelor de către vecinătăți a clădirii.

### **3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior**

Terenul este situat în intravilan conform extrasului de carte funciară emis în baza cererii nr. 62667 din data 16.08.2021. Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General. Prin urmare, terenurile aflate în Municipiul Satu Mare și care nu au



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
fost reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale nu dispun de reglementări în baza cărora să  
poată fi edificate.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

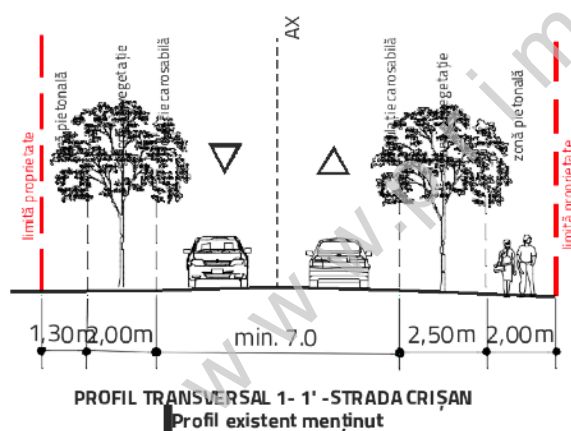
La nivelul zonei de studiu PUZ se regăsesc plantații de aliniament de-a lungul străzii Crișan, care se mențin. În vecinătatea sudică, parcul Grădina Romei reprezintă un element valoros din punct de vedere peisagistic față de care este necesară armonizarea la nivel de spațiu verde în cadrul amplasamentului.

Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații în incintă, menite să asigure o perdea de protecție (vegetație înaltă constituită din arbori) către zona de locuire, precum și o zonă de armonizare față de vegetația existentă în Grădina Romei. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism a fost impusă obligativitatea asigurării unui procent de spațiu verde de cel puțin 40% din suprafața parcelei.

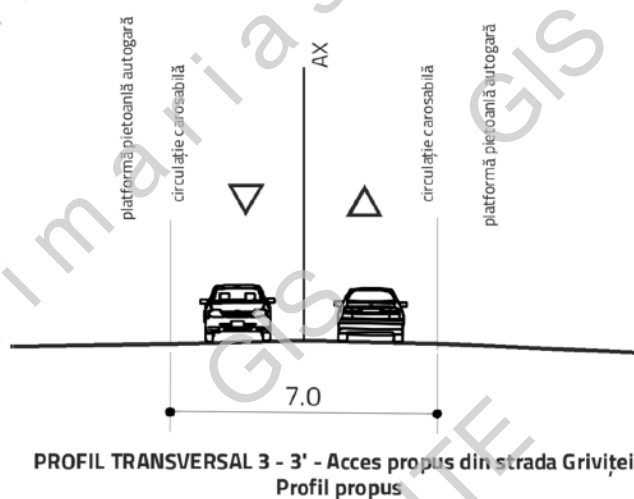
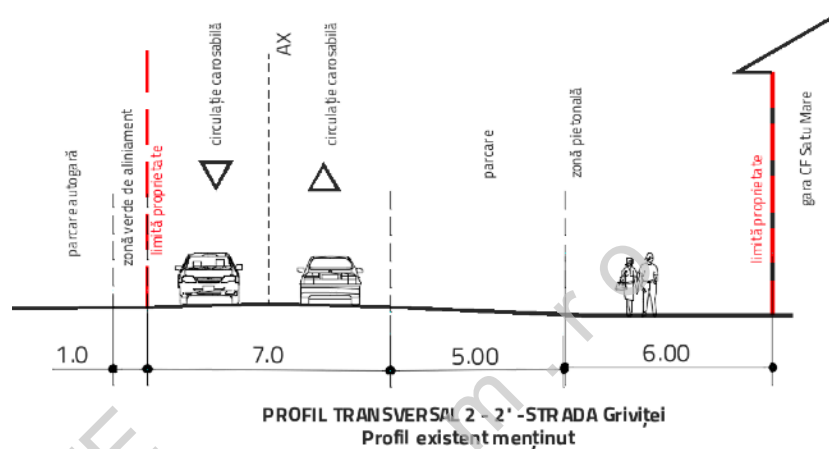
### 3.4. Modernizarea circulației

La nivelul străzilor perimetrare zonei de studiu, strada Crișan la nord, respectiv strada Griviței la est, nu sunt aduse intervenții. Pentru asigurarea unor accesuri carosabile cu gabarite adecvate viitoarei funcțiuni este necesară suplimentarea accesului din strada Crișan cu încă un acces carosabil din strada Griviței. Pentru realizarea acestuia va fi necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 135 mp din imobilul pe care este realizată parcare autogării.

În interiorul lotului se vor asigura 25 locuri de parcare și o zonă de parcare pentru autobuze.



PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare



### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de studiu sunt propuse 3 zone funcționale după cum urmează:

**ISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice - care cuprinde terenul pe care se urmărește realizarea investiției bazinului de înot**

POT max= 60%

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, 15 m la coamă

**L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban - care reunește loturile de locuințe individuale situate de-a lungul străzii Crișan**

POT max= 50%

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
 CUT max= 1 mp ADC/mp teren  
 H max = 10 m la cornișă, nu mai mult de 3 niveluri supraterane- D+P+1/P+1+M/P+2

**T2a: Zonă destinată serviciilor de transport - cuprinde terenul autogării de al strada Griviței**  
 POT max= conform studii de specialitate  
 CUT max= conform studii de specialitate  
 H max = 10 m la cornișă

#### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivelul zonei de studiu PUZ

UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
ZISP	13865	49,1%	60%	1,8	10 m la cornișă/15 m la coamă	-
L1u	4612	16,3%	50%	1	10m	de 3 niveluri supraterane: D+P+1/ P+1+M/P+2
T2a	3529	12,5%	conf studii specialitate	conf studii specialitate	conf studii specialitate	conf studii specialitate
circulații	6246	22,1%	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28252</b>	<b>100,0%</b>				

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul beneficiază de branșament la rețelele de apă, canalizare, curent și gaze naturale. În vederea realizării viitoarei investiții vor fi necesare lucrări de deviere/desființare a traseelor branșamentelor existente pe lot sau realizarea unor branșamente noi, în cazul celor pentru telecomunicații.

În vederea asigurării alimentării cu energie electrică a viitoarei funcțiuni și având în vedere faptul că pe amplasament există un post de transformare electrică 20kv/0,4kv, a fost solicitat și întocmit un studiu de coexistență. Conform acestuia, lucrările necesare pentru asigurarea condițiilor de coexistență respectiv pentru eliberarea amplasamentului sunt următoarele:

#### RETELE DE JOASA TENSIUNE:

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare

Devieri între TDRi 0,4 kV PTZ 529 și locuri de manșonare:

- LES 0,4 kV NR.1 - LEA 0,4 kV STR.GR.URECHE TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp L=80 m
- LES 0,4 kV NR.2 - ACADEMIA COMERCIALA TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp în două locuri cu lungimea de L=40 m și L=100 m, în total L=140 m
- LES 0,4 kV NR.3 - TRANZIT PTTR TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp L=55 m
- LES 0,4 kV NR.4 - AUTOGARA TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp L=55 m
- LES 0,4 kV NR.5 - LEA 0,4 kV STR.CRISAN TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp L=55 m
- LES 0,4 kV NR.6 - TURN APA CFR TIP CABLU ACYAbY 3x150+70 mmp L=50 m
- LES 0,4 kV NR.7 - HOTEL CASABLANCA TIP CABLU ACYAbY 3x95+50 mmp L=60 m

Fiecare cablu la intersecția cu drumurile din incinta se vor proteja în tub PVC SN4 D=110 mm în pat de beton.

## RETELE DE MEDIE TENSIUNE

Protejari LES 20 kV

Având în vedere că, cele două cabluri 20 kV care alimentează PTZ 529, se vor intersecta cu viitorul drum de acces la parcați în două locuri, între punctele A și B respectiv B și C, se propune ca la subtraversarea drumului proiectat fiecare circuit să fie protejat cu tub PVC SN4 Ø=160 mm L=12 m respectiv L=10 m în pat de beton (beton cu umiditate redusă). Se propune ca la aceste traversări să se monteze câte două tuburi de rezerva în pat de beton (2x12m=24m respectiv 2x10=20 m, în total 44 m).

Studiul a fost avizat favorabil în cadrul Comisiei Tehnice a Distribuției Energie Electrice România, cu avizul nr 60/520/410/12.10.2022.

## 3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin asigurarea infrastructurii de canalizare menajeră la nivelul imobilului nu se vor deversa apele uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în pânza freatică. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Prin asigurarea unui procent minim de spațiu verde de 40% din suprafața parcelei, conform reglementărilor propuse pentru zona ISP se va evita mineralizarea excesivă a amplasamentului. De asemenea, efectul insulei de căldură specific zonelor puternic mineralizate va fi unul redus.

Proiectul tip al bazinului de înot prevede asigurarea unei înclinații optime a învelitorii astfel încât să poată fi montate panouri fotovoltaice în vederea asigurării capacității de producere a energiei electrice din surse regenerabile.

Planul Urbanistic Zonal include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv avizul Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

Soluția de reglementare a primit Decizia etapei de încadrare a APM Satu Mare prin care s-a stabilit că PUZ-ul nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

### 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal desemnează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și determină nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT
  - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT
  - Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii
  - Terenuri proprietate privată, destinate schimbului

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 13865 mp și număr cadastral 179158 și domeniu public al Municipiului Satu Mare, conform extrasului de carte eliberat sub nr. cerere 6266716.08.2021. Obiectivul propus prin PUZ se constituie ca obiectiv de utilitate publică. Având în vedere necesitatea realizării accesului carosabil către strada Griviței este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 134 mp din terenul autogării.

Terenurile aflate în vecinătatea nordică a terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice și nu prezintă obiective de utilitate publică.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare  
La nivelul zonei de studiu circulațiile carosabile publice - strada Crișan și strada Griviței se constituie ca obiective de utilitate publică. De asemenea, bazinul de înot propus se va constitui ca obiectiv de utilitate publică.

În vecinătatea zonei de studiu, gara CF din Satu Mare și parcul public Grădina Romei se constituie ca obiective de utilitate publică.

### 3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren care nu prezintă utilitate la momentul realizării studiului. La sud de zona studiată se află Grădina Romei, un spațiu verde municipal public, iar la vest se află Academia Comercială, o instituție de învățământ superior, două funcțiuni care sunt compatibile cu zona de agrement sportiv propusă prin PUZ pe amplasamentul Uzinei de apă. Față de zona de locuințe individuale de la nord, se va respecta o retragere suficientă astfel încât să nu existe elemente de incompatibilitate. De asemenea, regimul de înălțime propus pentru construcția bazinului de înot corelată cu retragerea față de limitele parcelei nu vor determina discrepanțe de regim de înălțime.

### 3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Satu Mare

Consecințele economice și sociale la nivelul Municipiului Satu Mare vizate de propunerile PUZ sunt:

- Realizarea unui obiectiv public de interes municipal și supra-municipal care crește oferta de petrecere a timpului liber pentru locuitori și vizitatori, diversifică și posibilitățile de practicare a unui sport.
- Creștere atractivitate turistică aferentă orașului și a nivelului de calitate a vieții.
- Pe parcursul perioadei de construire, dar și pe perioada exploatării viitorului obiectiv sportiv se vor genera locuri de muncă disponibile pentru locuitorii municipiului Satu Mare.
- Se vor genera venituri suplimentare la nivelul bugetului local prin operarea bazinului de înot.
- 

### 3.11. Costuri aferente investiției (publice)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri în ceea ce privește devierile rețelei edilitare din zonă, a edificării și sistematizării terenului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală, conform protocoalelor încheiate de părți, în acest

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr. 37, Municipiul Satu Mare sens. De asemenea, realizarea investiției va genera costuri pentru amenajarea și edificarea parcelei și pentru racordarea la rețelele edilitare, suportate de Compania Națională de Investiții, conform contractului cu Administrația Publică Locală.

**Manager proiect,**

arh. Ștefan Paskucz

**Întocnit,**

urb. Mihaela Pușnava

**Șef proiect,**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea