



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

Proiect nr. 359 / 2024

**Plan urbanistic zonal
CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER
IN MUN. SATU MARE,
STRADA TUDOR VLADIMIRESCU NR.5,
NR. CAD. 158150, JUD. SATU MARE**

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
ARDELEAN SILVIA - LUMINIȚA**



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

Plan urbanistic zonal
CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER
Strada Tudor Vladimirescu, nr. 5
Mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
FAZA: P.U.Z.

LISTĂ DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

- **DESENAT**

arh. stag. Alina Zimbru

Data elaborării: Octombrie 2025

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....
- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
- Principalele disfuncționalități.....

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
 - Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
 - Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației**.....

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural.....

3.4. Modernizarea circulației.....

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....
- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....
- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, posturi de radio și TV etc.....
- Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Epurarea și preepurarea apelor uzate.....
- Depozitarea controlată a deșeurilor.....
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc...
- Organizarea sistemelor de spații verzi.....
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

3.9 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PLAN

URBANISTIC ZONAL.....

- Categoriile de costuri
- Defalcarea costurilor.....
- Etapizarea realizării investițiilor.....

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U.**.....
1.2. Baza legală a elaborării.....
1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....

- A. FUNCȚIUNI**.....
B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE.....
C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE.....

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....

B. PIESE DESENATE

U01.	Plan de încadrare în zonă	sc. - / -
U01'.	Studiu zone funcționale	sc. 1 : 1000
U02.	Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1 : 500
U03.	Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 500
U04.	Reglementări urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
U05.	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 500
U06.	Ilustrare urbanistică	sc. - / -
U07.	Desfășurată stradală	sc. - / -
Ed01.	Reglementări. Echipare edilitară	sc. 1 : 500

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Elaborare P.U.Z. - CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER, în municipiul Satu Mare, strada Tudor Vladimirescu, nr. 5, nr. cad. 158150, jud. Satu Mare*

Beneficiar : *ARDELEAN SILVIA - LUMINIȚA*

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

Data elaborării : *Octombrie 2025*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea planului urbanistic zonal în vederea construirii unei case cu servicii la parter.

Terenul pe care se dorește amplasarea investiției, se află în proprietatea privată a beneficiarului și este situat în municipiul Satu Mare, pe strada Tudor Vladimirescu, nr.5, județul Satu Mare. Acesta se identifică prin extras de Carte Funciara nr. 158150 și număr cadastral 158150, având o suprafață de 525 mp, și are categoria de folosință curți construcții. Pe terenul studiat se află o casă de locuit S+P cu o suprafață de 180mp propusă pentru demolare.

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit "Casa Muhi", imobil înscris în lista monumentelor istorice, având codul LMI SM-II-m-B-05205. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea terenului studiat prin elaborare PUZ în vederea realizării unui case cu servicii la parter, amenajări exterioare, circulații carosabile și pietonale, parcuri și spații verzi. Regimul de înălțime maxim este de (S/D) P+1E+M.

Accesul pe parcela studiată se face de pe strada Tudor Vladimirescu.

1.3. Surse documentare

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

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

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

Pentru această investiție s-a emis de către Primăria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 757 / 26.08.2024 pentru elaborare P.U.Z. – IMOBIL DE*

LOCUIT CU SERVICII LA PARTER și Avizul de Oportunitate nr. 23 / 01.07.2025 cu titlu modificat în P.U.Z. – CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord-est – strada de acces - str. Tudor Vladimirescu
- la sud-est – parcela publică a mun. Satu Mare, nr. cad. 163168
- la sud-vest – proprietate privată
- la nord-vest – proprietate privată

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 525 mp și se află în proprietatea beneficiarului privat.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat se găsește într-o zonă mixtă destinată pentru locuințe, pentru instituții și servicii (locuințe colective, instituții și servicii – spații comerciale, clădiri destinate pentru cult, comerț, sănătate, birouri). Funcțiunea propusă pe teren se încadrează în funcțiunile existente în zonă.

Amplasamentul studiat are o formă regulată în plan, cu o construcție existentă – propusă pentru demolare și este împrejmuit. Accesul se face de pe strada Tudor Vladimirescu.

- Potențial de dezvoltare

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

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii cu servicii la parter. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la vest locuire individuală, la sud instituții și servicii, la est locuire colectivă, iar la nord strada de acces Tudor Vladimirescu). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii zonei.

Construcția propusă cu funcțiunea de locuire cu servicii la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatură, etc.) se încadrează în funcțiunile existente.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada Tudor Vladimirescu. În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Caracteristici ale reliefului:

Topografia

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

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul se află în zona de grad VII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15$ și $T_c = 0,7s$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

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

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

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

Geologia, seismicitatea

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

În conformitate cu P100-2013, zona studiată prezintă pentru $IMR = 225$ ani, $a_g = 0,15$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.4. Circulația

Amplasamentul se afla în municipiul Satu Mare, cu adresa pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 5 și este înscrisă în extrasul de Carte Funciară cu nr. 158150, cu nr. cad. 158150. Terenul studiat are latura nordică front la strada existentă Tudor Vladimirescu, stradă de acces existentă și menținută.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosință curți-construcții. Amplasamentul studiat este construit. Zona studiată este o zonă mixtă destinată pentru zona de locuit și

pentru instituții/servicii (locuințe unifamiliale, locuințe colective – cu sau fără funcțiuni complementare de servicii).

- **Relaționări între funcțiuni**

Pe amplasamentul studiat se află o casă S+P pe teren cu o suprafață de 180mp, propusă spre demolare. Se propune o construcție cu regim maxim de înălțime (S/D) P+1+M, amenajări exterioare, circulații, parări și spații verzi. Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit (locuințe individuale și locuințe colective), instituții și servicii (spații comerciale, construcții de cult, birouri) conform planșei U.03.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul studiat există o construcție propusă pentru demolare. Se dorește extinderea activităților existente de locuire cu servicii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcția existentă pe terenul studiat propusă a fi reglementată este propusă pentru desființare. Clădirea existentă se află într-un stadiu satisfăcător, dar structura statică nu permite extinderea ei. Se propune demolarea clădirii existente pe teren și construirea unei noi case cu regim maxim de înălțime (S/D) P+1E+M.

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

În proximitatea terenului studiat există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie. Zona studiată este o zonă mixtă destinată pentru locuire și pentru instituții/servicii (locuințe unifamiliale, locuințe colective – cu și fără funcțiuni complementare, și de comerț).

- **Asigurarea cu spații verzi**

Pe strada Tudor Vladimirescu există spații verzi amenajate de-a lungul trotuarelor, cât și un scuar verde în vecinătatea parcelei. Amplasamentul studiat are acces carosabil de pe aceasta. Propunerea de dezvoltare nu afectează spațiul verde existent pentru că accesul existent se menține. În incintă se propun spații verzi conform legislației în vigoare.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

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

2.6.Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

- Alimentarea cu apă**

- În zonă există rețele de alimentare cu apă.

- Canalizarea**

În zonă există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități
 - terenul este parțial construit,
 - inexistența Planului Urbanistic General al Municipiului Satu Mare.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit
Pe amplasament studiat exista o construcție propusă pentru demolare.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
În zonă nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit "Casa Muhi", imobil înscris în lista monumentelor istorice, având codul LMI SM-II-m-B-05205. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Elaboratorul documentatiei de urbanism intelege solicitarile beneficiarului si solutioneaza aceste solicitari în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și constructii, asigurarea circulatiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – **P.U.Z. - CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER, în municipiul Satu Mare, strada Tudor Vladimirescu, nr. 5, judetul Satu Mare.**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În absență PUG aprobat pe teritoriile aferente municipiului Satu Mare, se pot realiza/ desființa construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și alte investiții urbane numai pe baza unui PUZ aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este compusă dintr-o parcellă cu categoria de folosință curți construcții. Se propune o construcție cu regim maxim de înălțime (S/D) P+1+M, amenajări exterioare, circulații, parcuri și spații verzi. Terenul se află într-o zonă mixtă: zonă de locuit (locuințe individuale și locuințe colective), instituții și servicii (spații comerciale, construcții de cult, birouri) conform planșei U.03.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat se afla în municipiul Satu Mare pe strada Tudor Vladimirescu nr. 5 și este parțial construit. La proiectarea căilor de circulație carosabile și pietonale, interioare amplasamentului, configurației și dimensionării acestora se va ține seama de următoarele:

- Amplasarea în sit a viitoareii construcții și a acceselor în imobil
- Orientarea construcției
- Deservirea construcției proiectate

Pentru racordarea acceselor în incintă se vor respecta normele în vigoare și va respecta gabaritul mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de specialitate. Accesul carosabil în incintă se va realiza de pe strada Tudor Vladimirescu prin accesul existent și menținut.

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

Necesarul de parcuri pentru locuire, se va calcula conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii și a necesarului de locuri de parcare/garare din Municipiul Satu Mare.

Locuințe colective

Conform Anexa 1, capitolul C. Parcaje pentru locuințe colective, Art.8. – Se vor respecta următoarele cerințe minime de parcare garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă sub 40,00mp;

- b. 1,5 locuri de parcare /garare pentru apartamentele cu suprafața utilă peste 40,00mp până la 80,00mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă mai mare de 80,00mp;
- d. La numărul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
- e. Pentru clădirile cu mai mult de 4 apartamente se vor asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de minim 1 bicicletă/apartament.

Calculul necesarului de parări aferent spațiilor de servicii de la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.) se va face conform HGR 525 / 1996, a Regulamentului General de Urbanism cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 5 la regulamentul, astfel:

„5.7. Construcții de sănătate

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

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

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

„5.2. Construcții financiar-bancare

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.”

Tipologia locurilor de parcare	Calcul parări	Rotunjit
Locuire	1 ap. x 2 loc parcare x 1,2 (20% vizitatori) = 2,4	5
	2 ap. x 1 loc parcare x 1,2 (20% vizitatori) = 2,4	
Servicii	1 loc parcare *	1
Total =		6

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propun 6 locuri de parcare (din care 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități, conform NP-051-2012, secțiunea 6, IV.6.1. pct.3).

* 1 loc de parcare adiacent drumului public (pentru clienți, personal, vizitatori, conform HGR 525/1996, Anexa 5 pct. 5.2.2. și pct. 5.7.2.).

Este posibilă modificarea tipurilor de apartamente, păstrând formula de calcul de mai sus pentru necesarul parcarilor.

Soluția de mobilare orientativă propune 3 apartamente (la etaj și mansardă) și 2 spații pentru servicii la parter (birouri administrative, birouri de avocatura, cabinete medicale, etc.).

Persoanele aferente apartamentelor orientativ prevăzute sunt în număr minim de 5.

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

- minim 2,5mp/locuitor, suprafețe de spații verzi, amenajate la sol, rezultând un necesar de 12,50mp;
- minim 1,50mp/locuitor, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii, rezultând un necesar de 7,50mp;

Calculul zonelor verzi aferente spațiilor de la parter (cabine medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.) se face conform HGR 525/1996, Anexa 6 la regulament, astfel:

„6.6. Construcții de sănătate

6.6.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:

- alinamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.”

„6.1. Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.”

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propune zona verde de 65.80 mp (din care 12,50 mp pentru locuire și 53,30 pentru serviciile de la parter)

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate pentru deșeuri menajere, pentru deșeuri reciclabile și deșeuri medicale, conform normativelor în vigoare.

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

Pe amplasamentul studiat se afla o casa de locuit S+P cu o suprafața de 180mp, propusă spre demolare. Suprafața totală a parcelei este de 525 mp.

Terenul studiat, propus pentru realizarea unei construcții de locuit cu servicii la parter - aparține proprietarului privat și are folosința actuală cuți construcții.

Obiectivul general al proiectului constă în regenerarea țesutului existent studiat și oferirea unui mediu calitativ superior destinat locuirii cu servicii la parter. Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la vest locuire individuală, la sud instituții și servicii, la est locuire colectivă, iar nord strada de acces Tudor Vladimirescu). Rezultatul acestor propuneri vor duce la îmbunătățirea imaginii zonei.

Se dorește astfel reglementarea terenului studiat pentru a facilita dezvoltarea unei zone mixte cu locuire și servicii la parter (cabine medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.). Construcția va avea regim de înălțime maxim (S/D) P+1E+M.

Obiective principale:

- Reglementarea amplasamentului studiat în vederea realizării construcției necesare funcțiunii propuse;
- Organizarea circulațiilor din interiorul amplasamentului;
- Menținerea punctului de acces pe amplasament din strada Tudor Vladimirescu;
- Asigurarea dotărilor tehnico-edilitare;

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități:

- Construcție existentă propusă pentru desființare;
- Teren nereglementat;

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- Zonă mixtă - locuire cu servicii la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.)
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi, spații verzi

Utilizări interzise

- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire). Funcțiunea propusă este zonă mixtă de locuire cu servicii (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.), conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare", astfel:

- S teren = 525,0 mp
- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1,60
- Retragerea față de limita de proprietate din nord – construcția se va realiza în aliniament cu construcțiile învecinate – pe limita de proprietate
- Retragerea față de limita de proprietate din sud – min. 14,00 m
- Retragerea față de limita de proprietate din vest – min. 0,60 m față de limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil
- Retragerea față de limita de proprietate din est – min. 4,0 m, la parter, cu posibilitatea unei console de max. 2,0m pe partea de etaj și mansardă
- Accesul auto se va realiza de pe strada existentă – strada Tudor Vladimirescu

Indici urbanistici:

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

POT_{propus} = 40,00 %

Regimul de înălțime propus:

H_{maxim} coamă

H streășină strada

CUT_{propus} = 1,60

(S/D) P+1E+M

14,00m

7,50m și 10,50m

Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT intravilan		PROPUȘ intravilan	
ZONE FUNCȚIONALE	Suprafață mp	Procent din total suprafață	Suprafață mp	Procent din total suprafață
TEREN ARABIL INTRAVILAN	525	100%	525	100%
Lm/Is - ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII cu SERVICII la parter din care:	-	-	525	100%
zonă construibilă max.	-	-	210,0	40%
amenajări exterioare, circulații, parcuri	-	-	262,50	50%
spații verzi min.	-	-	52,50	10%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	525	100%	525	100%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

În zonă există rețele de alimentare cu apă potabilă, iar strada Tudor Vladimirescu este dotată cu rețea de apă.

Parcela este racordată la rețeaua de apă de pe strada Tudor Vladimirescu.

Canalizarea

În zonă există rețele de canalizare menajeră, iar strada Tudor Vladimirescu este dotată cu rețea de canalizare.

Parcela este racordată la rețeaua de canalizare de pe strada Tudor Vladimirescu.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, iar strada Tudor Vladimirescu este dotată cu rețea de alimentare cu energie electrică.

Parcela este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică de pe strada Tudor Vladimirescu.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale, iar strada Tudor Vladimirescu este dotată cu rețea de gaze naturale.

Parcela este racordată la rețeaua de gaze naturale de pe strada Tudor Vladimirescu.

Telefonie

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

Punct gospodăresc

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate pentru deșeuri menajere, pentru deșeuri reciclabile și deșeuri medicale, conform normativelor în vigoare.

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

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Suprafețele de circulație vor fi integral betonate/pavate.

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

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

- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit "Casa Muhi", imobil înscris în lista monumentelor istorice, având codul LMI SM-II-m-B-05205. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

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

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

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

Nu este cazul.

3.8.3. Circulația terenurilor

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

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

• Categoriile de costuri

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

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

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

• Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	aug. 2024 – dec. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, bransamente și	Beneficiarul documentației	ian. 2026 – feb. 2027

racorduri, avize și acorduri		
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentatiei	mar.2027 – apr. 2028
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări	Beneficiarul documentatiei	mar.2027 – apr. 2028
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentatiei	mar.2027 – apr. 2028
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentatiei	mar.2027 – apr. 2028

• **Etapizarea realizării investițiilor**

Beneficiarul dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - demolarea clădirii existente
 - rețele utilități, branșamente,
 - circulații carosabile
 - construire clădire nouă
- realizarea
 - branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare – după caz
 - drumuri și accese,
 - precum și a construcției noi,
- amenajarea teren, împrejurimi - după caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

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

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii:

Zonă mixtă - locuire cu servicii la parter: Regim de înălțime (S/D) P+1E+M, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,60, H maxim coamă = 14,00m, H streșină strada = 7,50m și 10,50m.



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

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

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Întocmit,
arh.urb. Iuoraș Violeta

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

**Elaborare P.U.Z. - CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER,
Strada Tudor Vladimirescu, Nr. 5, Municipiul Satu Mare, Judetul Satu Mare**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

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

Pentru aceasta investitie s-a emis de către Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 757 / 26.08.2024 pentru elaborare P.U.Z. – IMOBIL DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER și Avizul de Oportunitate nr. 23 / 01.07.2025 cu titlu modificat în P.U.Z. – CASĂ DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER.*

1.2. Baza legală a elaborării

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

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

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul extravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind

ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998, și altele.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ - Amplasamentul studiat se află într-o zonă mixtă de locuire și servicii (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.). Funcțiunile propuse pe teren se încadrează în cele existente în zonă.

Alegerea acestei propuneri de funcțiuni mixte a fost determinată de vecinătățile imediate (la vest locuire individuală, la sud instituții și servicii, la est locuire colectivă, iar la nord strada de acces Tudor Vladimirescu).

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

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

Regimul economic rămâne neschimbat, categoria de folosință curți-construcții.

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

Terenuri libere în intravilan

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

- utilizări permise :

- Lm + Is – zonă mixtă - locuire cu servicii la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.), regim de înălțime (S/D) P+1E+M, Hmax. coamă =14,00 m, H streșină strada = 7,50m și 10,50m.
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare: căi de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
- lucrări tehnico edilitare

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a imobilului denumit "Casa Muhi", imobil înscris în lista monumentelor istorice, având codul LMI SM-II-m-B-05205. Construcția propusă nu va afecta valoarea monumentului istoric din zonă.

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

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

Conform STAS 11100/1/1993, amplasamentul se află în zona de grad VII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15$ și $T_c = 0,7s$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

- Retragera față de limita de proprietate din nord – construcția se va realiza în aliniament cu construcțiile învecinate – pe limita de proprietate
- Retragera față de limita de proprietate din sud – min.14,00 m
- Retragera față de limita de proprietate din vest – min. 0,60 m față de limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil
- Retragera față de limita de proprietate din est – min. 4,0 m, la parter, cu posibilitatea unei console de max. 2,0 m pe partea de etaj și mansardă

Accesul auto de serviciu/de intervenții se va realiza din strada Tudor Vladimirescu.

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

Amplasarea construcției viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,” – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorul poate stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „U.03 - Reglementări urbanistice - Zonificare”. Construcția propusă se va realiza în aliniament cu construcțiile învecinate – pe limita de proprietate

Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

POTpropus = 40,00 %
Regimul de înălțime propus:
Hmaxim coamă
H streasină strada

CUTpropus = 1,60
(S/D) P+1E+M
14,00m
7,50m si 10,50m

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat are latura nord - estică paralelă cu strada Tudor Vladimirescu.

Accesul se realizează din strada existentă Tudor Vladimirescu, acces existent și menținut. Restul circulațiilor carosabile și pietonale sunt propuse pe terenul proprietatea beneficiarilor. Lucrările de execuție în timpul edificării obiectivelor precum și aprovizionarea pentru funcționarea zonei de servicii se vor face din strada Tudor Vladimirescu.

Necesarul de parcuri pentru locuire, se va calcula conform Anexei 1 la HCL nr. 350/23.12.2021 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii și a necesarului de locuri de parcare/garare din Municipiul Satu Mare.

Locuințe colective

Conform Anexa 1, capitolul C. Parcaje pentru locuințe colective, Art.8. – Se vor respecta următoarele cerințe minime de parcare garare:

- a. 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă sub 40,00mp;

- b. 1,5 locuri de parcare /garare pentru apartamentele cu suprafața utilă peste 40,00mp până la 80,00mp;
- c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafața utilă mai mare de 80,00mp;
- d. La numărul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
- e. Pentru clădirile cu mai mult de 4 apartamente se vor asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de minim 1 bicicletă/apartament.

Calculul necesarului de parcare aferent spațiilor de servicii de la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.) se va face conform HGR 525 / 1996, a Regulamentului General de Urbanism cu prevederile cuprinse în Anexa nr. 5 la regulament, astfel:

„5.7. Construcții de sănătate

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

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

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

„5.2. Construcții financiar-bancare

5.2.1. Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.”

Tipologia locurilor de parcare	Calcul parcare	Rotunjit
Locuire	1 ap. x 2 loc parcare x 1,2 (20% vizitatori) = 2,4	5
	2 ap. x 1 loc parcare x 1,2 (20% vizitatori) = 2,4	
Servicii	1 loc parcare *	1
	Total =	6

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propun 6 locuri de parcare (din care 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități, conform NP-051-2012, secțiunea 6, IV.6.1. pct.3).

* 1 loc de parcare adiacent drumului public (pentru clienți, personal, vizitatori, conform HGR 525/1996, Anexa 5 pct. 5.2.2. și pct. 5.7.2.).

Este posibilă modificarea tipurilor de apartamente, păstrând formula de calcul de mai sus pentru necesarul parcarilor.

Soluția de mobilare orientativă propune 3 apartamente (la etaj și mansardă) și 2 spații pentru servicii la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.).

Persoanele aferente apartamentelor orientativ prevăzute sunt în număr minim de 5.
Conform HCL 350/23.12.2021, vor fi prevăzute pentru locuire:

- minim 2,5mp/locuitor, suprafețe de spații verzi, amenajate la sol, rezultând un necesar de 12,50mp;
- minim 1,50mp/locuitor, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii, rezultând un necesar de 7,50mp;

Calculul zonelor verzi aferente spațiilor de la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.) se face conform HGR 525/1996, Anexa 6 la regulament, astfel:

„6.6. Construcții de sănătate

6.6.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:

- alinamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.”

„6.1. Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.”

Pe terenul, proprietatea beneficiarului, se propune zona verde de 65.80 mp (din care 12,50 mp pentru locuire și 53,30 pentru serviciile de la parter)

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în spații închise și protejate pentru deșeuri menajere, pentru deșeuri reciclabile și deșeuri medicale, conform normativelor în vigoare.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

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

Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- Lm + Is – zonă mixtă - locuire cu servicii la parter (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.)
- accese, circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale:

- Zonă mixtă de locuințe și servicii (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.)

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Lm – locuire individuală

Funcțiuni noi propuse - pentru zona studiată

- Lm + IS – zonă mixtă de locuințe și servicii (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.)

B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

Nu sunt

C. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- *utilizări permise*
 - locuire, instituții și servicii, sănătate (cabinete medicale, birouri administrative, birouri de avocatura, etc.)
 - circulații rutiere, parcaje private
 - zone verzi plantate,
 - lucrări tehnico-edilitare
- *utilizări interzise:*
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, cu excepția celor mici

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

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind poziționat cu latura nord - estică paralelă la stradă.

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

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. urb Violeta Iuoraș