

**B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

**CONSTRUIRE SPATII DE  
DEPOZITARE SI BIROURI P, P+1,NR  
CAD 159434-Zona Aurel Vlaicu**

**Proiectnumarul : 2/2023**

**Faza proiectului : P.U.Z.**

**Beneficiar :S.C. FBC FLOWERS S.R.L.**

**Proiectant : B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY**

**Amplasament: Jud.Satu Mare,mun SATU MARE, str AUREL VLAICU nr  
cad159434**

# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

**B.I.A ESZTER MAGDA BENOVSZKY**

**Proiect nr 2/2023  
CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE  
SI BIROURI P, P+1, NR cad 159434  
zona Aurel Vlaicu jud.SAT MARE  
mun. Satu Mare  
Faza P.U.Z.**

## **BORDEROU**

### **PĂRȚI SCRISE**

#### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
    - Solicitări ale temei program
    - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă
  - 1.3. Surse documentare
    - a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
    - b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
    - c. Date statistice
    - d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltării
  - 2.1. Evoluția zonei
    - a. Date cu privire la evoluția zonei
    - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
    - c. Potențial de dezvoltare
  - 2.2. Încadrarea în localitate
    - a. Poziționarea față de intravilanul localității
    - b. Relaționarea zonei cu localitatea
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
    - a. Aspecte critice privind circulația în zonă
    - b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
    - b. Relaționări între funcțiuni
    - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
    - d. Aspecte calitative ale fondului construit
    - e. Asigurarea cu servicii a zonei încorelare cu zonele vecine

# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY-SATU MARE**

- f. Asigurarea cu spații verzi
- g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- h. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echipare edilitară
  - a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
  - b. Principalele disfuncționalități
- 2.7. Probleme de mediu
  - a. Relația cadru natural – cadru construit
  - b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
  - c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
  - d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
  - e. Evidențierea potențialului balnear și turistic
- 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
    - a. Organizarea circulației și a transportului în comun
    - b. Organizarea circulației feroviare
    - c. Organizarea circulației navale
    - d. Organizarea circulației aeriene
    - e. Organizarea circulației pietonale
  - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
    - 3.6.1. Alimentare cu apă
    - 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială
    - 3.6.3. Instalații de încălzire
    - 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
    - 3.6.5. Telefonie
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică
    - a. Tipuri de obiective de utilitate publică
    - b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor
- 4. Concluzii – măsuri în continuare

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

- I. Dispoziții generale
  - 1. Rolul R.L.U.
  - 2. Baza legală a elaborării
  - 3. Domenii de aplicare
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
  2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
  3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
  4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
  6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
  7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- III. Zonificare funcțională

## **PĂRȚI DESENAȚE**

- A1. Plan de încadrare sc. 1 : FS
- A2. Situația existentă sc. 1 : 1000
- A3. Reglementări urbanistice sc. 1 : 1000
- A4. Tipuri de proprietate sc. 1 : 1000
- A5. Propunere de mobilare urbanistica sc. 1: 1000
- IE 1. Reglementări tehnico – edilitare sc. 1 : 1000
- Anexa – plan ridicări topografice sc. 1 : 1000
- Studiu geotehnic

Întocmit,  
Arh. Pop Benovszky Magda



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirealucrării**

**Construire spatii de depozitare si birouri P,P+1**  
Mun Satu Mare ,str.Aurel Vlaicu , NR cad  
159434

**Beneficiar**

**S.C. FBC FLOWERS SRL**

**Proiectant**

**B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY**

**Data elaborării**

**ianuarie 2024**

#### **1.2. Obiectu lucrării**

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului, respectiv S.C. FBC FLOWERS SRL.

Terenul, însumând 11645 MP, conform CF nr. 159434, NR. cad 159434, este în proprietatea beneficiarului.

Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Satu Mare.

Doleanța beneficiarului este de a construi două cladiri pentru depozitare si birouri aferente, pe un teren conform Extrasului de carte funciara si a Certificatului de Urbanism ca folosinta actuala fiind teren arabil in intravilan .

În vederea realizării investiției este necesară amenajarea unei platforme circulabile ,pe care se propun două construcții cu regim de înălțime P , P+1 cu spații pentru depozitare si birouri.

Respectiv pe platforma s-au propus locuri de parcare separate pentru autoturisme mici si camioane , precum si racordari la rețeaua de curent electric , la rețeaua de apa, rețeaua de canalizare si rețeaua de gaz.

Zona studiată este cuprinsă în totalitate în intravilan .

Această zonă, datorită funcțiunii care se propune, va îmbunătăți nivelul serviciilor de acest gen din oras.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă**



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

Înconformitate cu Certificatul de Urbanism nr 532/11.08.2023. –eliberat de Primaria municipiului Satu Mare si a Cf nr 159434 folosinta actuala a terenului studiat face parte in totalitate din intravilan si este teren arabil.

Având în vedere ca zona studiata se afla in imediata apropiere a unei zone cu servicii si mai apoi industriale se poate spune ca noua solicitare ar putea intregii zona prin dotarile propuse realizandu-se un pol de dotari in cadrul teritoriului municipiului. Terenu este adiacent unei artere majore de circulatie din oras, strada Aurel Vlaicu .

## **1.3. Surse de documentare**

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. – P.U.D.

În vederea elaborării prezentului proiect, au fost studiate următoarele proiecte:

- nu este cazul

In vederea elaborarii prezentului proiect s-a tinut seama de legislatia in vigoare precum: Regulament General de Urbanism , L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata si actualizata si HG 525 .

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicările topografice, studii geotehnice pentru zona studiată.

c. Date statistice

În urma analizării dezvoltării strazii ca artera majora de circulatie din mun Satu Mare si a oportunitatii serviciilor de depozite si birouri in zona, prezentul proiect vine în întâmpinarea realizării necesarului de investitii de acest fel.

d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

Actualmente zona studiată este zona cu teren arabil si este adiacenta unei zone cu functiunea de servicii cu depozitare si in apropiere industrie respectiv enclave neconstruite.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată este o zonă care nu a făcut obiectul unor studii, cu exceptia studiului geotehnic si topografic .

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat in intravilan .

c. Potențial de dezvoltare

Considerăm că este oportună realizarea unei zone cu constructii de depozitare si birouri complementara unor zone cu functiunea -servicii ,depozitare si industrie respectiv enclave neconstruite precum si zone de locuit in apropiere .Constatam ca zona este una cu functiune mixta de servicii, depozitare si industrie .

### **2.2. Încadrarea în localitate**

a. Poziționarea față de intravilanul localității

# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

Terenul analizat se află în partea de nord a municipiului.

*Zona studiată are următoarele vecinătăți:*

- la nord-est - str Aurel Vlaicu - artera majora de circulație a municipiului;
- la nord -drum de pamant nr cad 16418 in proprietatea CNAIR S.A.;
- la nord-vest teren agricol nr cad 159435 in proprietatea Tarr Csongor;
- la vest -drum alaturat str Aurel Vlaicu proprietatea municipiului Satu Mare;
- la sud -SC Sanscrist Impex SRL- cladire hala si casa conform ridicarii topografice;
- S.C. Vonhaz SR nr cad 185309(teren agricol) si nr cad 156978 cladiri firma;
- S.C. Automation SRL

*Construcțiile propuse (2 cladiri de depozitare cu birouri ) se amplaseaza in zona construibila propusa fata de limitele de proprietate laterale, posterioara si str Aurel Vlaicu dupa cum urmeaza:*

- amplasarea cladirilor -aliniament stabilit fata de axul str Aurel Vlaicu este de 35 m;
- spre limita laterala cu strada alaturata strazii Aurel Vlaicu la 11m;
- spre limita laterala de proprietate din partea de sud a terenului la 11m;
- spre limita de proprietate posterioara la aproximativ 20m;

*b.Relacionarea zonei cu localitatea*

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de una dintre principalele artere de circulație în intravilanul mun. Satu Mare str Aurel Vlaicu .

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **Geomorfologie**

Întreaga localitate aparține Câmpiei Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața careia vechiul Someș , ca rau principal, și-a desfășurat albiile răspândindu-și aluviunile , urmele albiilor parasite fiind evidente.

Câmpia Someșului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

### **Geologie**

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

### **Climă**

Pe fondul climatului temperat continental moderat, localitatea Satu Mare se află sub influența maselor de aer vestice (oceanice), umede și cu variații termice moderate ale temperaturii aerului între vară și iarnă.

### **Hidrogeologic**

Amplasamentul se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică discontinuă, interceptată la adâncimi de -4,00÷-5,00 m și care are un caracter ușor ascensional în lucrările care o interceptează.



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

În conformitate cu anexele din lege, zona localității Satu Mare se încadrează **în zone cu potențial scăzut** de producere al alunecărilor de teren.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni etc.

Panza de apă freatică a fost interceptată la -4.20m.

## **Adâncimea de fundare**

Pe baza datelor obținute, considerăm că adâncimea de fundare poate fi :- la **-1,40m** față de cota terenului natural.

## **varioasă(săci).**

Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de necesitățile constructive, dar nu va fi mai mică decât adâncimea de fundare dată.

**Adâncimea zonei de îngheț**, conf. STAS 6054-85 este de **-0.80m**.

Valoarea de vârf a accelerației terenului  **$a_g=0,15g$**  (pentru IMR=225 ani)

Perioada de control (colț)  **$T_c=0,79$**

## **2.4. Circulația**

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe str. Aurel Vlaicu, artera majoră de intrare în localitate și strada alăturată acesteia care deservește o zonă mare cu funcțiuni preponderent de servicii și producție.

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului platformei cu drumul public strada alăturată strazii Aurel Vlaicu, a parcarilor și toate construcțiile supraterane și subterane din incintă.

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

Accesul pe parcela studiată se va face din strada alăturată strazii Aurel Vlaicu.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În situația actuală, terenul este agricol conf. Extrasului de Carte Funciara CF nr 159434 respectiv C.U. nr 532/2023, adiacent fiind enclave neconstruite, funcțiuni de servicii, hale și depozitare. În apropiere sunt și funcțiuni de industrie și producție.

b. Relaționări între funcțiuni

În zona există solicitări pentru servicii, de tip depozitare -birouri, iar pe acest teren se poate realiza o asemenea funcțiune.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată, P.O.T.-ul se va corela cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism precum și L350/2001 republicată cu modificările și completările în vigoare și HG 525 republicată. Se propune un POT max de 50% prin prezentul PUZ pe amplasamentul cu nr cad. 159434.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată în prezentul PUZ este una parțial construită. Terenul se află adiacent strazii Aurel Vlaicu și a strazii alăturate acesteia (în proprietatea municipiului Satu Mare), într-o



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

zona in care de aceeași parte a frontului strazii sunt constructii cu functiunea hala , si de cealalta parte a strazii atelier ,hala, depozitare,birouri.

e. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona are functiuni diverse precum servicii, depozitare si terenuri neconstruite ,în apropiere productie si industrie, respectiv rețele de apă, gaz, electrice, de la care se vor propune bransamentele .

f. Asigurarea cu spatii verzi.

Zona de spatii verzi se propune în scopul organizarii circulatiei carosabile pe parcela. Se propune adiacent zonei carosabile pe terenul beneficiarului precum si pentru organizarea circulatiei la accesul pe parcela. Suprafata de zona verde va fi min 20% din suprafata terenului conform HG 525/1996 cu modificarile ulterioare.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h.Principalele disfuncționalități

- Nu este cazul.

## **2.6. Echipare edilitară**

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

Zona studiată are echipare edilitară, existând o rețea electrica, rețea de alimentare cu apa ,canalizare si rețea de gaze naturale.

b. Principalele disfuncționalități

Disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, - nu sunt.

## **2.7. Probleme de mediu**

a.Relatia cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati pe probleme de mediu sunt:

-Precolectarea deseurilor menajere se va face în containere speciale , iar beneficiarul va încheia contract de prestari servicii cu o firma specializata în ridicarea si transportul deseurilor la rampa de gunoi;

-Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental cu specii rezistente la clima zonei;

b.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

c.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

În cadrul zonei studiate si stemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice

d.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e.Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În oraș există la ora actuală o cerere mare de servicii de tip cladiri de depozitare cu birouri, situatie care se datoreaza amplasarii orașului lângă frontiera.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY-SATU MARE**

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geotehnic nu au fost întocmite studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat.

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

Nu este cazul conform C.U, nr 532/2023.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Noua viziune urbanistică, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, prin realizarea în această zonă a unor servicii printre care și cel din proiectul de față de tipul depozitare și birouri.

## **3.4. Modernizarea circulației**

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Drumul principal în zonă este strada Aurel Vlaicu. Circulația pentru noua construcție nu necesită noi investiții publice. Se propun două accese (intrare/iesire) pe strada alăturată. Se propune o platformă pentru circulația auto pe parcela studiată și parcuri separate pentru tiruri și autoturisme conform planșei de mobilare urbanistică.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

## **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Pe terenul cu nr cad 159434 se propune o zonă dominantă de instituii servicii și depozitare cu următoarea zonificare: o zonă de construcții administrative și depozitare, o zonă verde, o zonă de alei carosabile și pietonale și una tehnico edilitare cu gospodărie comună.

În cadrul zonei de construcții administrative și depozitare se propun două construcții de depozitare cu sediu administrativ -birouri. Zona de alei carosabile și pietonale conține o platformă pentru circulația auto în incintă cu două zone de parcuri una pentru tiruri și separat pentru autoturisme. Prin prezentul proiect s-a stabilit zona construibilă pe parcela cu distanțele față de limita de proprietate conform planșei de reglementări A3. Pe spațiul verde adiacent limitei de proprietate spre strada Aurel Vlaicu se propun echipamentele tehnico edilitare și zona de gospodărie comună.

Accesele (intrare și ieseire) auto pe parcela se propun de pe strada alăturată străzii Aurel Vlaicu, strada care se află în proprietatea municipalității fiind domeniu public.

În situația existentă nu este acces în incintă de pe artera majoră de circulație Aurel Vlaicu, doar accidental de pe strada alăturată. Accesele vor fi dimensionate pentru intrare și ieseire.

Suprafața terenului beneficiarului este de 11.645mp. Zona dominantă de instituii servicii și depozitare s-a stabilit în procent de 100% din parcela în suprafața de 11645mp. Bilanțul teritorial defalcat se prezintă după cum urmează: zonă (GC/TE) de gospodărie comună și tehnico-edilitare în procent de 0,42 % și suprafața de 50mp și zonă verde amenajată și zonă verde dalată în procent de minim 20% în suprafața de minim 2329mp. Zona de



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

constructii administrativ si de depozitare s-a propus in procent de max 50% si in suprafata maxima de 5822mp, respectiv zona de circulatii carosabile si pietonale in procent de minim 29,58% si in suprafata de minim 3444mp.

Defalcarea zonelor functionale propuse sunt prezentate in planşa de Reglementări urbanistice A3, indicii de bilanţ fiind după cum urmează:

## ***Bilant teritorial propus defalcat in incinta beneficiarului***

### **Zonificare mp %**

**Constructii administrative si depozitare** in suprafata maxima de 5822 mp reprezentand maxim 50%

**TE/G.C.** Tehnico-edilitare si gospodarie comunale de 50mp reprezentand 0,42% din suprafata teren

**ZV /ZVv-**Zona verde amenajata si zona verde dalata in suprafata minima de 2329mp reprezentand minim 20% din suprafata teren

**CR si Cr** Circulatii rutiere si carosabile in suprafata de minimum 3444mp reprezentand minim 29,5%din suprafata terenului

**Total 11645mp reprezentand 100,00% suprafata de teren nr cad 159434**

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt:

- indici pentru zona de institutii si servicii:

o POTmaxpropus = 50% (in zona de institutii servicii si depozitare)

o CUT max= 1,00

o Regim de inaltime P/P+1, Hmax cornisa=8,50m la cornisa

S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei , astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se introduca servituti asupra terenurilor invecinate.

Se propune amplasarea a doua cladiri cu functiunea de hale de depozitare cu corp administrativ dotate cu toate instalatiile de apa, canalizare, gaz, electricitate, necesare functionarii .

Amplasarea constructiilor pe parcela se vor organiza astfel incat racordul si bransamentele la utilitati sa fie cat mai convenabila.

Fiecare cladire in parte cuprinde corpul de hala si adiacent un corp administrativ (birouri) pe doua niveluri. Hala cuprinde alocuri mezanin . Structura constructiilor va fi preponderent metalica cu stalpi din beton armat prefabricat .Adiacent halelor (pe latura lunga) se propun zonele de descarcare a marfii( andocarile) . Noile constructii vor avea regim de inaltime P, P+1.

Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice in zona sa nu fie afectate dupa cum urmeaza:

- amplasarea cladirilor -apro 35m de la axul strazii Aurel Vlaicu;
- spre limita cu strada alaturata str Aurel Vlaicu la aproximativ 11m
- spre limita de proprietate cu nr cad 159435 de 11m
- fata de limita de proprietate posterioara la aproximativ 20m

Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfasurarea in condiii optime a activitatii propuse, iar aleea carosabila din incinta va deservi intreaga activitate desfasurata pe parcela. Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambienta si de protectie, respectiv spatii verzi dalate. Pe amplasamentul care face



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY-SATU MARE**

obiectul studiului , edificabilul maxim stabilit va fi conform plansei reglementari urbanistice A3.

Accesul carosabi pe parcela studiata se asigura prin racord privat , realizat pe cheltuiala investitorilor , la zona drum public , ce delimiteaza amplasamentul .

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va face prin racordare la rețeaua existentă pe strada Aurel Vlaicu prin intermediul unui bransament din PEHD 63mm . Se va monta un camin de apometru pe terenul studiat . Caminul de apometru se va monta cât mai aproape de limita de proprietate în care se va asigura posibilitatea montării de contoare separate pentru fiecare clădire.

### **3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Canalizarea obiectivelor se propune prin realizarea unui racord cu o stație de pompare la rețeaua strădală sub presiune existentă pe strada Aurel Vlaicu.

### **3.6.3. Alimentarea cu gaz**

Se va face racordarea la rețeaua existentă de gaz din zona prin intermediul unui bransament conform Avizului de Racordare ce va fi solicitat de către beneficiar. Bransamentul propus va asigura posibilitatea alimentării cu gaze naturale separat pentru fiecare corp de clădire

### **3.6.4. Alimentarea cu energii electrică**

Se propune realizarea unui bransament electric trifazat racordat la rețeaua electrică existentă în zona , bransament care se va realiza conform Avizului Tehnic de Racordare ce va fi emis de către Electrica S.A. Bransamentul propus va asigura posibilitatea alimentării cu energie electrică separat pentru fiecare corp de clădire

### **3.6.5. Telefonie**

Nu e cazul.

## **3.7. Protecția mediului**

- Se vor amenaja spațiile verzi propuse pe parcela cu specii rezistente la clima zonei;
- Se vor planta arbori cu rol de protecție și ambiental perimetral pentru protecția împotriva zgomotului și prafului cu rol ambiental;
- Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere și/sau industriale la teren;
- Se interzice depozitarea deșeurilor în spațiul public doar pe locul desemnat prin proiect la na de gospodărie comună.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

### **a. Tipuri de obiective de utilitate publică**

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare și lucrări de utilitate publică. Accesul de la strada la teren .

### **b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor**

Terenul ce face obiectul studiului este teren particular. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri prin prezentul proiect.

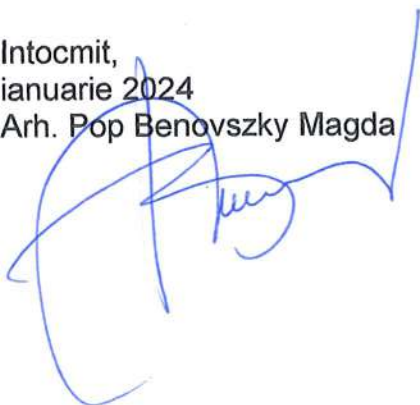
## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a municipiului Satu Mare.



# B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY-SATU MARE

Intocmit,  
ianuarie 2024  
Arh. Pop Benovszky Magda



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U. – detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

#### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. – a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea urbanismului 350/2001 modificată și completată ulterior în vigoare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 actualizate și republicate și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea II-a – Apa
- Legea nr. 71/2006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I-a – Căi de comunicație;
- Legea nr. 107/1996;
- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995;
- Ordinul comun M.ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emiterea avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România;
- H.G. nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectare a parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P.132/1993);
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

### **3. Domenii de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z.

Ele se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament nr cad 159434, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. / P.U.D. avizat și aprobat legal. Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin avizul de oportunitate nr 58/2023, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

*Avizele și acordurile stipulate prin avizul de oportunitate sunt cele impuse de legislație.*

*Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C..*

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

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și mențină echilibrele naturale, specifice. Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adopta soluții de colectare, a apelor



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică .

## **Menegementul deșeurilor**

Pentru colectarea deșeurilor de pe amplasament, s-a propus punct gospodăresc pentru colectarea exclusiv a deșeurilor menajere, care este propus în zona verde la intrarea pe parcela de pe strada alaturată .Deșeurile provenite din activitatea de depozitare și de la spațiile administrative/birou se colectează în cadrul compartimentelor în zona acestora, până la predare spre revalorificare. Activitatea desfășurată în cadrul spațiilor din clădirile propuse, nu este o activitate de producție cu procese tehnologice, nefiind caracterizat prin produse și subproduse, materiale finite . Se va ține o evidență a substanțelor de deșeuri, conform cerințelor legislative în vigoare pentru acest domeniu de activitate.

## **2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P1000/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale și carosabile de pe platforma.

## **3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pentru aceasta zonă funcțională s-a stabilit retragerea existenței în zona cu respectarea condițiilor obligatorii de confort ,dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

Aliniamentul clădirilor la strada se propune conform planșei de reglementări urbanistice nr A3 .

Construcțiile propuse administrative și depozitare se amplasează în zona constructibilă propusă față de limitele de proprietate laterale la 11m și posterioară la 20m, iar față de strada Aurel Vlaicu la 35m din axul străzii conform planșei de reglementări A3 din PUZ după cum

- urmează:
- amplasarea clădirilor -aprox 35m de la axul străzii Aurel Vlaicu;
  - spre limita cu strada alăturată str Aurel Vlaicu la aproximativ 11m
  - spre limita de proprietate cu nr cad 159435 de 11m
  - față de limita de proprietate posterioară la aproximativ 20m

## **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura două accese intrare/iesire obligatorii pe parcela .Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.Cele două accese sunt propuse a fi realizate de pe strada alăturată străzii Aurel Vlaicu , aflată în proprietatea municipalității și fiind domeniu public.

Executarea și întreținerea în timp a lucrării se va face pe cheltuielile beneficiarului. În interiorul parcelei s-a propus o platformă carosabilă betonată accidental pietonală.

## **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY- SATU MARE**

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor din zona, cât și normelor generale de igienă. Astfel, utilitățile se vor racorda la rețelele stradale existente în zona conform planșei E1-reglementări tehnico-edilitare.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Pe parcela studiată este posibilă repartizarea armonioasă a construcțiilor, cât și repararea zonei verzi în minim de 20% conform HG 525/1996 cu modificări ulterioare.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Se vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare. Împrejurimile pot fi transparente, pline sau verzi.

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zona studiată este una cu funcțiune mixtă formată din: servicii, depozitare, producție și teren agricol liber. Zona este omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili condiții de construibilitate.

Zona care propune pe terenul beneficiarului este o zonă de instituii servicii și depozitare care se reglementează defalcăt după cum urmează:

- Zona de construcții administrative și depozitare;
- GC/TE- Gospodărie comunala/tehnico edilitare;
- Cr, CR -circulație rutieră și alei pietonale;
- ZV/ZVv- Zona verde și zona verde dalată

### ***Bilant teritorial propus în incinta beneficiarului***

**Zonificare în mp reprezentând % din suprafața terenului**

-Zona de instituii servicii și depozitare se propune în în procent de 100% pe terenul beneficiarului.

### ***Bilant teritorial propus defalcăt în incinta beneficiarului***

**Zonificare în mp reprezentând % din suprafața terenului**

-**Construcții administrative și depozitare** în suprafața de maxim 5822mp și în procent maxim de 50% din suprafața terenului;

**G.C./TE** Zona de gospodărie comunala și tehnico edilitare în suprafața de 50mp reprezentând 0,42%;

-**Cr, CR** Circulație carosabilă și alei pietonale în suprafața de minim 3444mp, reprezentând un procent minim de 29,58%;

-**ZV/ZVv**- Zona verde și zona verde dalată;

**Total 11.645,00 reprezentând 100,00%**

**Construcții administrative și depozitare .**

**Funcțiune predominantă**– construcții cu regim de înălțime (P)/(P+1)

**CR/Cr** -Circulație carosabilă și pietonală

**Zv/ZVv**- zona verde amenajată și dalată

**GC/TE** - Zona de gospodărie comunala și echipamente tehnico-edilitare

**Funcțiune**- platforma gospodărie comunala- platforma este amplasată în zona verde dalată și tehnico-edilitare în subteran

**Funcțiuni compatibile**– plantații, platforma: circulații rutiere- pietonale .

**Utilizări permise cu condiții:**



# **B.I.A. ESZTER MAGDA BENOVSZKY-SATU MARE**

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- construcții cu funcțiunea servicii cu condiția prevederii de locuri pentru parcare în etapa de perspectivă,

## **- Utilizări interzise:**

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- alte funcțiuni poluante
- construcții fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei carosabile (pentru circulații) generale.

## **Amplasare**

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări.

Regim de înălțime propus pentru construcții este parter-( P )sau P+1

## **Aspect**

Clădirile se propun pe structura mixta stalpi beton armat prefabricat și structura metalică, cu finisaje de bună calitate, volumetrie și aspect exterior specific acestui tip de funcțiune. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch.

## **Împrejmuiri**

Se propun împrejmuiri pline, transparente, gard viu. Nu se propun împrejmuiri a caror înălțime contravine Codului Civil. Gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: metal eventual zidarie piatră și sau lemn.

Indicimaximi:

POT max.=50,00%

CUT max =1,0

Înălțime maximă la cornisa=8,5.00m

## **Spații verzi, protecție,**

Cuprinde – spații verzi amenate /spații verzi dalate, protecție conform planselor PUZ.

Utilizări permise: plantații de aliniament, plantații de protecție,

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: corpuri de iluminat banci, cosuri de gunoi.

Utilizări interzise: alte tipuri de funcțiuni în afara celor de tip instituții servicii și depozitare;

## **Căi de comunicație rutiere în incintă**

Cuprinde: platforma pentru circulație auto în incinta amplasamentului utilizată și circulația pietonală (alei), iar în partea din față (la limita de proprietate cu strada Aurel Vlaicu) a acestei platforme sunt propuse parcarile pentru mașini, iar spre imita posterioară sunt propuse parcuri pentru tiruri.

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații;

Întocmit,

Arh. Pop Benovszky Magda

