

**VOLUMUL I**

**CAREI**  
**MAI 2023**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1 INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M
Amplasament	CAREI – STR. SOMES NR. 26
Beneficiar	IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA
	Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES
Proiectantul general	S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L. BAIA MARE, STR. CETĂȚII NR.2, AP.1-2
Data elaborării	MAI 2023

#### **1.2 OBIECTUL PREZENTULUI P.U.Z.**

##### **1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI DE PROIECTARE**

Prezenta documentație s-a elaborat la comanda beneficiarului IUGA PETRU si sotia IUGA DELIA-MARIA cu domiciliul în Loc. SALISTEA DE SUS, str. OASULUI nr. 51, jud. MARAMURES, proprietar al terenului și al construcțiilor existente (casa de locuit înregistrată în CF nr. 112521 Carei, si anexa fara acte) pe amplasamentul situat în intravilanul localității Carei, pe str. SOMES nr. 26. Conform temei de proiectare elaborată de către beneficiar, se dorește reabilitarea casei înregistrată cu C1 în CF, precum și desființarea anexei care nu este întabulată și realizarea pe parcela a obiectivului de investiție “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M”, un ansamblu architectural care va contribui la creșterea în suprafață și calitate a spațiului locativ. Amplasamentul obiectivului se compune din următoarea parcela de teren:

- casă, curte intravilan cu suprafața de 1687 mp si teren arabil cu suprafață de 3082 mp înscrise în CF 112521 Carei, nr. Cadastral 112521.

Conform PUG Carei, amplasamentul studiat se afla într-o zonă de locuit, în vecinătate aflându-se preponderent cladiri cu funcțiunea de locuințe.

Parcela are front la strada Someș, o stradă importantă în oraș ce duce pe drumul DN1F la Urziceni și pe DJ196B la Foieni. Strada Somes are un profil ce cuprinde trotuar, zona verde de aliniament considerabilă (și pe o parte și pe alta a străzii), parcare și apoi cele 2 benzi de circulație carosabilă. Beneficiarul proiectului propune reabilitarea și extinderea pe verticală (cu un nivel de mansardă) și orizontală a clădirii existente, notate cu C1, desființarea anexei existente pe teren, pentru care nu există proiect, si realizarea a 2 construcții noi cu regimul de înălțime P+1+M. De asemenea în încintă se vor realiza drumul de acces auto și pietonal, aleile de acces către construcțiile noi, parcuri pentru rezidenți, precum și zone verzi și de recreere pentru rezidenții din cele 3 cladiri.

#### **1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

### **1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

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

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

- RIDICARE TOPOGRAFICĂ ELABORATĂ DE ING. MENTIU VASILE

### **1.3.3 DATE STATISTICE**

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată.

- suprafața terenului studiat ..... 4769.00 mp
- din care terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 4769.00 mp
- suprafață ocupată de construcții..... 314 mp
- din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- suprafață desfășurată a construcțiilor ..... 314 mp
- din care pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA..... 314 mp
- indicatori urbanistici zona studiată ..... POT – 6.58% , CUT – 0.07
- indicatori urbanistici pe terenul proprietate IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA  
.....POT – 6.58% , CUT – 0.07

Date referitoare la proprietatea IUGA PETRU și IUGA DELIA-MARIA :

- suprafață ocupată de construcții ..... 314 mp
- suprafață ocupată de străzi și alei ..... 0 mp
- suprafața spațiilor verzi ..... 4455 mp
- suprafața ocupată de parcuri ..... 0 mp

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

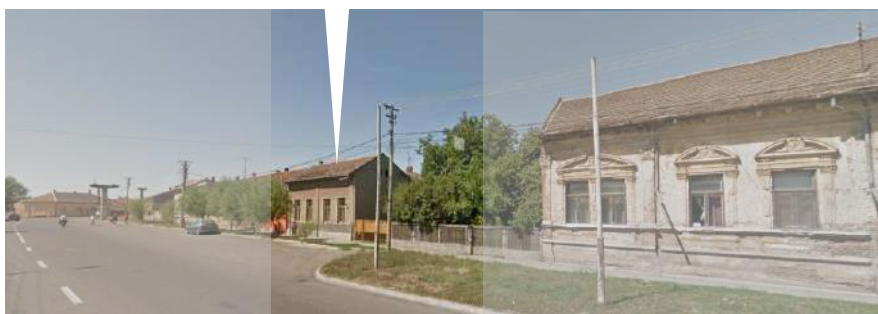
#### **2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei, respectiv în zona de nord a intravilanului municipiului, având ca și vecinătăți :

- nord: proprietate privată - curți construcții
- vest: proprietate privată - curți construcții
- sud: strada Someș
- est: proprietate privată - curți construcții



EVOLUTIA TEMPORALA A ZONEI LIMITROFE



2012



2018



2021



2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**  
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare

---



2022  
DESFĂȘURATA FRONTULUI STRAZII SOMEȘULUI ÎN ZONA STUDIATĂ





Terenul studiat cu suprafață de 4 769 mp si se află în proprietatea beneficiarilor: Iuga Petru si Iuga Delia Maria. Amplasamentul studiat se află într-o zona de locuit cu regim redus de înălțime.

## **2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona studiată în prezenta documentație se regasește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuirii cu preponderență, complementar servicii administrative, cult ,educatie si comerț.

Locuirii individuale i s-a adaugat cu începere din anii '80 , locuirea colectivă, proces care se continua și în prezent



*Strada Somesului*



*Strada Independentei*



**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**  
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare

---



*Strada Someșului*



*Strada Someșului*



*Strada Independentei*



*Strada Independentei*



*Strada Independentei*







Strada Independenței



Strada Tudor Vladimirescu



Imaginile de mai sus prezintă zona adiacenta terenului studiat , clădirile situate pe strazile Someșului, Independenței și Tudor vladimirescu.

### 2.1.3 **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Zona studiată este cu precădere rezidențială , cu parcele dreptunghiulare adânci cu frontul de cca. 20m la stradă , cu un POT redus sub 10% , în general cu construcții bine întreținute. **Terenul studiat are o formă neregulată în plan, este construit și împrejmuit. Accesul se face din strada Someș..**

## 2.2 **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### 2.2.1 **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Carei, județul Satu Mare.

Zona de studiu a proiectului „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M” care face obiectul prezentei documentații, are suprafața de 4769.00 mp și se referă la aria cuprinsă între :

- Proprietate privată - curți construcții, la nord, proprietate situată pe strada Tudor Vladimirescu
- Proprietate privată – curți construcții, la vest, proprietate situată pe strada Someșului
- Strada Someș, la sud
- Proprietate privată – curți construcții, la est, proprietate situată pe strada Someșului

### 2.2.2 **RELĂȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**



Zona de studiu, situată în partea de nord-vest a municipiului, este accesibilă din direcția :

- sud prin strada SOMES.

În apropierea a zonei studiate există dotări de alimentare cu apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefonie.

Funcțiunile existente în zonă: locuire, servicii .



## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE INTERVIN ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ - relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

### **2.3.1 RELIEFUL**

Terenul din zona de studiu este relativ plan, prezintă totuși o ușoară pantă pe direcția est – vest , respectiv nord - sud; alte observații asupra reliefului pentru zona studiată nu sunt relevante.

### **2.3.2 REȚEAUA HIDROGRAFICĂ – CONDIȚII HIDROGEOLOGICE**

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

Caracteristici ale reliefului

Municipiul CAREI este situat în nord-vestul țării și vestul județului Satu Mare, amplasat la 35 km de reședința de județ și se învecinează cu, comunele: Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuaș și Moftin.

Forma de relief este cea de câmpie - Campia Tisei teritoriul geografic - Campia Careiului. Relieful prezintă microforme pozitive (mamelone, grinduri) și negative (microdepresiuni și vai) cu altitudini cuprinse între 120m-163m, având ca resultanta a condițiilor de mediu: balti și mlastini precum și cursuri de apă temporare.

Altitudinea mică determină valori ridicate pentru presiunea atmosferică - aproximativ 1000 mb. Denivelarea terenului este pe direcția nord-est, sud-vest.

### **2.3.3 CLIMA**

*Este temperat-continentala-moderata, cu un regim termic relativ cald, cu veri calduroase si cu ierni ceva mai blande decat in restul tarii, cu precipitatii relativ reduse. Temperatura medie anuala este in jur de 9,8°C (primăvara 10,2°C, vara 19,6°C, toamna 10,8°C, iarna -1,7°C). Temperaturile minime si maxime județ s-au inregistrat la Carei (-30,6°C si +39,5°C).*

*Zona cu exces de umiditate, umiditatea atmosferica are o medie anuala de 71 % (vara 64 %, iarna 83 %). Nebulozitatea este redusa 5,5 %. Zilele de insorire 70-75 %. Direcția vântului dominant este nord-vest (75-80 %), cu intensitatea de 3 m/sec. Presiunea atmosferica > 1000 mb. Cantitatea precipitațiilor atmosferice are media anuala 830... /an.*

*În general regimul termic cu cele peste 300 zile pe an fără îngheț, cu 75 zile însorite și cu două luni având temperaturi medii de aproape și peste 20 °C, asigură condiții optime pentru toate culturile agricole (mai puțin pt. orez).*

#### **Reteaua hidrografica**

*Apele subterane de mica adâncime constituite in pânze freatice cu nivel hidrostatic 70-80, au un caracter stabil si acumulează cea mai mare parte din precipitații. In funcție de oscilațiile precipitațiilor in perioadele secetoase nivelul hidrostatic scade la adâncimea de 3-4 metri, iar in perioadele ploioase se ridica la adâncimea de 1-2 metri.*

*Apele freatice sunt de tipul bicarbonato-calcic sau natric si au tendința de mișcare ascensionala.*

*Straturile geologice predominante zonei studiate sunt formațiuni aluvionare de grosime ce variaza între 1-2 metri, argile, formațiuni de lacoviste si de turba, care in funcție de porozitate se comporta diferit fata de tendința apelor de precipitații.*

*Apele de suprafața datorita formelor de relief se drenează superficial, anevoios si incomplet. Apele de precipitații se aduna si stagnează un timp mai îndelungat in microdepresiuni provocând procese de băltire si inmlastinare .*

*Apele curgătoare au un caracter torențial, cele mai multe au văile secate in timpul verii. Lipsa apelor de suprafața creaza greutate în drenarea zonei si evacuarea apelor uzate.*

*Apele curgătoare nordice: Valea Mare, Valea Valadon, Valea Bobald, afluenti ai bazinului Crasnei. Apele curgătoare sudice : Valea Barnodului si Valea Vestigat sunt afluenti ai râului Ier.*

#### **2.3.4 CONDIȚII GEOTEHNICE**

*Teritorial este delimitat de ultimele prelungiri vestice ale sistemului vulcanic OAS-GUTAI si de extremitatea câmpiei nisipoase a Nirului. Din punct de vedere geologic, regiunea este constituita din depozite terțiare, acoperite cu o cuvertura groasa de cuaternar de origine lacustra si fluviala.*

*Depozite miocene si mai mult cele pliocene, apar expuse pe marginile de est ale depresiunii (depozite lacuste loesoide si argila roșcata).*

*La sfârșitul Cretacului întreaga regiune a fost ridicata si supusa unei puternice eroziuni continentale. In mediteranian are loc o scufundare si o invazie marina. O noua faza de retragere a apei are loc la sfârșitul Sarmatianului inferior, care a fost urmat de o eroziune pana la pliocen, cand a avut loc o noua transgresiune; in pliocenul superior intregul bazin se ridica. Hologenul este reprezentat prin depuneri fluviale (maluri, nisipuri, pietrișuri) si fluvio-lacustre (formațiuni argiloase, turboase si turbo argiloase). Terenul are o gama variata de soluri.*

*Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :*

*+/-0.00 -1.50 m umplutura (pamant argilos, moloz)*

*-1.50 -3.30 m praf argilos*

*-3.30 -4.80 m argila nisipoasa*

*-4.80 -6.00 m nisip argilos*

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80m. In conformitate cu prevederile normativului P100-92, pentru valorile coeficientilor  $K_s = 0,12$  si  $T_c = 0,7$  sec. Zona studiata se afla in zona seismica de calcul „E”.

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII 2. Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2002, amplasamentul se incadreaza astfel:

a) din punct de vedere al riscului geotehnic :

- conditii de teren : - terenuri bune
- apa subterana : - epuizmente normale
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta: - normala
- vecinatati : - fara riscuri

b) din punct de vedere al categoriei geotehnice :

Categoria geotehnica 1 – Risc geotehnic redus

## **2.4 CIRCULAȚIA**

Amplasamentul se află în zona nord-vestică a intravilanului municipiului Carei. Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada Someș și are acces de pe acestea.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta arabil intravilan si curti constructii, partial construit este bransat la toate utilitatile existente in zona.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat se află într-o zonă destinată pentru locuințe. Pe parcela există construcții destinate pentru locuire ( casa de locuit + anexa gospodareasca ).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe teren exista o casa de locuit P și o anexă gospodarească.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente pe teren sunt în stare de gravă degradare, și se propune desfiintarea parțială

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

In proximitatea zonei studiate există dotări de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie. Casa de locuit este bransată la toate utilitățile existent în zonă.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe strada Somes sunt suprafețe verzi amenajate de tipul zone și plantații de aliniament.

- Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

In zonă nu există riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

Fond construit degradat, suprafața mare de teren liber de construcții

Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte nevalorificat

Terenuri neamenajate.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa



Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de alimentare cu apa potabilă în țeavă din azbociment Dn 200.

Canalizarea

Pe strada din partea de sud- str. Somes exista retea de canalizare menajeră în țeavă din beton Dn300.

Canalizarea pluvială nu este separată, fiind în sistem unitar

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica, atât LES cât și LEA

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada din partea de sud a amplasamentului exista retele de gaz.

Telefonie

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

• **Principalele disfuncționalități**

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara:

- utilități învechite, cerințe / necesități / consum propus mai mari

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit :*

*Parcela studiată este construită. Se propune demolarea parțială a construcțiilor existente pe teren.*

- *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă :*

*Nu e cazul.*

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:*

*Nu există valori de patrimoniu în zonă.*

## **2.8 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE**

Solicitarea beneficiarului se referă în primul rând la reabilitarea clădirii existente , la modernizarea acestuia și asigurarea unui confort și nivel de amenajare la nivelul actual precum și la valorificarea potențialului oferit de teren , cu ocuparea acestuia cu două unități de locuit colective.

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejmuire a proprietatilor și a curătirii zonei, de schimbare a aspectului acesteia. Elaboratorul documentației de urbanism înțelege solicitările beneficiarului și soluționează aceste solicitări în cadrul Planului Urbanistic Zonal. De asemenea se cere stabilirea aliniamentelor pentru garduri și construcții, asigurarea circulațiilor, acceselor și echipamentelor tehnico-edilitare.

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

## **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prezenta documentatie s-a elaborat în scopul - Plan urbanistic zonal – Construire locuințe colective P+1+M pe parcela cu Nr. Cad 112521 Municipiul Carei, Strada Somes Nr. 26, Jud. Satu Mare.

**3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT, CU IMPLICAȚII ASUPRA DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU: CĂI DE COMUNICAȚIE, RELAȚIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL A ZONELOR VECINE, MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR ,LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ, DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE, PROTECȚIA MEDIULUI, ETC.**

*Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Carei și este parțial construit. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Carei, zona studiată în prezenta documentație se regasește în intravilanul localității și este rezervată funcțiunii de locuire.*

*Se dorește ca prin acest studiu să se stabilească reglementări specifice pentru zona studiată, asigurându-se corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Carei.*

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

*Zona studiată este un teren intravilan, parțial construit. Se propune desființarea clădirii construite fără acte, existent pe teren , și reabilitarea, respectiv extinderea clădirii existente , situate la frontul stradal. Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren, dorindu-se construirea a 2 noi clădiri de locuințe colective în incintă, și organizarea circulației și parcarii astfel încât accesul catre cladiri propuse, parcarile si spatiile verzi sa fie adecvate funcțiunii viitoare de locuire colectivă.*

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

*Terenul studiat este amplasat cu latura sudica paralela cu strada SOMES. Parcela va avea acces auto si pietonal de pe latura sudică, din stradă, clădirile noi vor fi deservite de alei auto și pietonale adecvate nivelului de circulație pietonală și auto din incintă.*

*Profilul nou stradal este prevazut cu o lățime totală de 6,00m (carosabil și pietonal), iar între el și latura estică și vestică va fi delimitat de o fâșie verde cu lățimea de 1,00m către vecini.*

*Categoria drumului va fi a IV-a folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.*

**3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

*Zona studiată este practic un teren intravilan si este formata dintr-o singura parcela. Terenul studiat propus pentru amenajare aparține proprietarilor privați cu folosință actuală teren arabil intravilan și curți construcții. Pe teren există două construcții destinate pentru locuire, neutilizate.*

*Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :*

- Construcții vechi existente pe parcela
- Retele de utilitati învechite
- Spațiu mare nefolosit - teren neîngrijit

*Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :*

- Echipare edilitară
- Circulația rutieră ,pietonală și biciclete , si parcările aferente
- Spații verzi

## **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**

Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

Pe terenul studiat s-a propus reabilitarea construcției existente și extinderea ei pe orizontală și verticală (mansardarea în acoperișul existent și extinderea cu o aripă P+1+M), demolarea anexei și construirea a 2 locuințe colective cu regim de înălțime P+1+M, amenajarea circulației de incintă pentru accesul pietonal și accesul auto, parări pentru necesarul de apartamente din cele 3 construcții (1 existentă și 2 construcții noi), alei pietonale, spații verzi, și spații de joacă pentru copii.

Se prevăd limite în ce privește zona construibilă în cazul celor 2 construcții noi, implicit pentru clădirea de la stradă, parțial demolată, extinsă și mansardată, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum și regimul de înălțime.

Se propune ca alinierea față aliniamentul stradal să nu fie modificat, construcția reabilitată (locuința colectivă cu regim de înălțime maxim P+M, front la stradă cu destinația servicii, comerț, regim P+1+M aripa din curte, cu destinația de locuințe). Va fi amplasată pe limita de proprietate sudică, respectiv, vestică. Aliniamentul stabilit pentru această locuință colectivă pe partea estică și vestică va fi stabilit la 0,00m, iar pe partea nordică va fi de 108,00m, respectiv 128,00m față de limita nordică a parcelei.

La locuințele colective cu regim de înălțime P+1+M (construcțiile noi) zona edificabilă va fi retrasă cu cel puțin 6,00m față de limita de proprietate. Astfel se va păstra o distanță adecvată atât față de limita de proprietate, cât și față de clădirile de pe parcelele învecinate.

Ca și procent de ocupare al terenului, se propune creșterea indicelui la un P.O.T. de 35%. La construcțiile noi propuse s-a respectat o distanță de minim 6,00m față de limita de proprietate, ea fiind pe alocuri mai mare în funcție de amplasarea clădirii pe teren.

## **PROPUNEA URBANISTICA SI ARHITECTURALA**





**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**  
Carei, str. Someș nr. 26, jud. Satu Mare

---





**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**  
Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

---



La amplasarea obiectivului și la stabilirea regimului de înălțime s-a ținut cont de prevederile: Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997, Anexa – Cap.I, art. 2.: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Cladirile din cadrul obiectivului de investitie propus vor avea **gradul III** de rezistenta la foc.

Se va respecta distanța minimă de siguranță între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc în conformitate cu prescripțiile din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**, unde nu este posibil se va justifica cu existența calcanelor sau se prevăd măsuri compensatorii: construirea de gard antifoc.

Având în vedere că pe laturile estică și vestică, construcția reabilitată va fi alipită de clădirile vecine, este necesară realizarea de ziduri antifoc pe aceste două laturi.

Se va respecta corelarea între gradul de rezistență la foc și înălțimea clădirilor respectiv aria construită la sol conform prescripțiilor din Normativul de siguranță la foc al construcțiilor **P118 – 1999**.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor pe amplasament se va putea realiza din str. SOMES.

În caz de incendiu intervenția forțelor de stingere la clădirile propuse se va putea face pe cel puțin două fațade integral la clădirea reabilitată, și pe toate cele patru fațade la clădirile noi.

Zona alocata pentru amenajarea spațiilor verzi, la cota terenului este în suprafață de 1905,00mp.

### **3.5.1 BILANT TERITORIAL**

Aria construită totală :	1262,00 mp
Aria desfășurată totală:	3270,00 mp
Suprafață parcare incintă	407,50 mp
Număr total apartamente proiectate:	32 (8 apartamente in cladirea reabilitata si cate 12 apartamente in cele 2 cladiri noi)
Nr. total parcări proiectate	32 locuri

În zona studiată:

Suprafață totală teren.....	4769,00 mp
din care:	
Zonă construită .....	1262,00 mp
Zonă verde .....	1905,00 mp



**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+1+M**  
 Carei, str. Somes nr. 26, jud. Satu Mare

Alei și străzi ..... 1194,5 mp  
 Parcări ..... 407,5 mp

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA EDIFICABILA	314	6,58	1669	35
2.	ZONA CONSTRUITA	314	6,58	1262	26,5
3.	ZONA TEREN LIBER, NEAMENAJAT	4455	93.42	0	0
4.	ZONA VERDE	0	0	1905	39.9
5.	ZONA PLATFORME, ALEI ȘI STRĂZI	0	0	1194,5	25
6.	ZONA PARCĂRILO	0	0	407,5	8.6
TOTAL ZONA DE STUDIU		4769	100	4769	100
P.O.T. maxim		6,58		35	
C.U.T. maxim		0,065		1,00	

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1 ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZAREA

Pe strada Somes in partea de sud a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea constructiilor viitoare la rețeaua de apă stradala.

In partea de sud a amplasamentului exista retea de canalizare, care se desfasoara de-a lungul strazii Somes. Se propune extinderea retelei existente pana la loturile propuse si racordarea lor la rețeaua de canalizare municipala.

S-au propus 32 locuri de parcare urmând ca apa de ploaie de pe suprafața lor să fie trecută printr-un denisipator și apoi preluată în conducta de canalizare menajeră.

### **3.6.2 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

*Pe strada Somes exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune. Se propune extinderea rețelei existente pana la parcele noi propuse si bransarea lor la rețeaua de electricitate.*

### **3.6.3 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

*Pe strada Somes exista retea de gaze naturale. Se propune extinderea rețelei existente si bransarea parcelele noi propuse la rețeaua propus extins.*

### **3.6.4 TELEFONIE**

*Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie.*

### **3.6.5 GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

*Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații protejate, situate pe latura sudică, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.*

*Un rol important în protejarea mediului îl are un management judicios al deșeurilor, care trebuie să respecte principiile de bază, stabilite și adoptate în 1990 de Comunitatea Europeană. Ne referim la colectarea selectivă a deșeurilor în vederea reciclării materialelor re folosibile, ceea ce înseamnă elaborarea de către Primărie și operator a unei strategii în acest sens.*

## **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

### **3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

*Unul din obiectivele prezentei documentații este și aceea de diminuare până la eliminare a surselor de poluare din zonă. În acest sens , documentația elaborată, propune reconversia funcțională a parcelei beneficiarului , creerea de spații verzi amenajate, îmbunătățind astfel microclimatul urban în zona de studiu.*

### **3.7.2 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE**

*Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta in zonă.*

### **3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

*Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Carei in urma încheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.*

*Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. Nu este cazul.*

### **3.7.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI**

*Pentru recuperarea integrală a cadrului natural, pentru configurarea unei zone care să respecte criteriile unei zone înscrise pe traiectul unei dezvoltări durabile, spațiile verzi existente se vor amenaja, s-a propus de asemenea amenajarea de spații verzi noi între blocuri, și spații cu locuri de joacă pentru copii.*

*De asemenea parcurile se vor realiza cu dale de beton înierbate.*

### **3.7.5 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI, REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

În categoria reabilitării urbane se înscriu toate propunerile din prezenta documentație fie că se referă la modernizarea circulației, amenajări de spații verzi, fie la lucrările de reconversie propuse. Refacerea peisageră a zonei, a accesului în această zonă, a terenului în prezent neamenajat, constituie obiectivele investiției propuse. Toate acestea vor aduce o îmbunătățire substanțială a calității mediului, contribuind totodată la asigurarea unei locuiri confortabile.

**3.7.6 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Nu este cazul.

**3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE**

Nu este cazul.

**3.7.8 VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR**

Nu este cazul.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- modernizarea circulației
- extinderea și modernizarea a rețelelor edilitare existente în zonă
- extinderea spațiilor verzi amenajate prin propunerile prezentului proiect rezidențial (funcțiune dominantă)

Circulația terenurilor

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.04 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice cu destinație propusă de drum de acces privat

Circulația terenurilor

Amplasamentul studiat cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice. Construcția de strazi, drumuri, alei, este posibilă fără trecerea acestora în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări. Profilul stradal nou va rămâne în proprietate privată.

**4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni: regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință curți-construcții, cu destinație de zonă de locuit cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime redus.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație:

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99 - reglementări P.S.I. cu completările ulterioare.

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.



#### **4.1 CIRCULAȚII**

Nu exista circulatii publice propuse in interiorul limitei de proprietate a beneficiarului. Circulatiile carosabile pietonale din afara limitei de proprietate, dar in interiorul zonei studiate vor fi amenajate si mentinute in domeniul public conform PUZ aprobat anterior.

#### **4.2 COSTURI SUPORTATE DE INVESTITOR PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI**

Costurile suportate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

<b>ETAPA</b>	<b>CATEGORIA DE COST</b>			<b>CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR</b>
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII	1.1	STUDII SPECIFICE	DA
		1.2	DOCUMENTATII SUPT	DA
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA
		1.5	EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA
		1.6	AUTORIZATII, ACORDURI	DA
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA
		2.2	PROCEDURI DE ACHIZITII	DA
		2.3	AUDITURI	DA
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA
		3.4	RELOCARE, PROTEJARE UTILITATI	DA
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE REțele IN INCINTA	DA
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA
		4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA
		4.5	DOTARI	DA
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA
5.0	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA

#### **4.3 COSTURI CARE CAD IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE**

*Toate costurile sunt suportate de investitor, autoritatile publice nu au costuri in cadrul acestei investitii.*

*La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul maxim, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/95 privind protecția mediului, H.G. 525/ 1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuințe nr. 114/1996, Normativul P 118/99- reglementări P.S.I. cu completările ulterioare.*

*Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentație zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.*

#### **5 ANEXE**

*Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarilor (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite.*



Șef proiect  
Arh. PASKUCZ STEFAN