



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 309A / 2023

**Plan urbanistic zonal
INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI DEPOZITARE
PE B-dul LUCIAN BLAGA
NR.CAD. 188501 SI NR. CAD. 168378,
MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
SC LEBADA PRIMA SRL**



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Plan urbanistic zonal
INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI DEPOZITARE
PE B-dul LUCIAN BLAGA
NR.CAD. 188501 SI NR. CAD. 168378,
MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

• **ȘEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraș

• **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraș

• **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iulie 2023



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.....
 - Subproiectanți, colaboratori.....
 - Data elaborării.....
- 1.2. Obiectul lucrării**.....
- Solicitari ale temei-program.....
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....
- 1.3. Surse documentare**.....
- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
 - Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
 - Date statistice.....
 - Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

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**.....
- Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
 - Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....



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.....
- 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.....
- 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.....

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
- Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
- Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
- Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituri impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....



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

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare.....

- Alimentarea cu apă: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale rețelilor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelilor de distributie existente
etc.....

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare
etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public
etc.....

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV
etc.....

- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente
etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale
etc.....

- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice
etc.....

3.7.Protectia mediului.....

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea si 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 peisagistica si reabilitare
urbana.....

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelilor edilitare majore.....

3.8.Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- Copie dupa : Certificatul de Urbanism + anexa, Avizul de Oportunitate, Extrasul de



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

Cartea Funciara, Carte de Identitate

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

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 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

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

A01.	Plan de incadrare in zona	sc. -//-
U01.	Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1000
U02.	Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1000
U03.	Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1000
U04.	Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 1000
Ed01.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000
U05.	Ilustrare urbanistica	sc. -//-



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *P.U.Z. - INSTITUȚII ȘI SERVICII ȘI DEPOZITARE PE B-dul LUCIAN BLAGA NR.CAD. 188501 SI NR. CAD. 168378, MUNICIPIUL SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE*

Beneficiar : *SC LEBADA PRIMA SRL*

Proiectantul general : *S.C. ARHAITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *iulie 2023*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea amenajarea unei zone de institutii si servicii si de depozitare.

Terenul studiat se afla in proprietatea beneficiarului SC Lebada Prima SRL si este inscris in extrasul de C.F. nr. 188501 cu urmatorul nr. Cad:188501, in extrasul de C.F. nr. 168378 cu urmatorul nr. Cad:1168378 Satu Mare cu o suprafata totala de de 6 217 mp. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului, este liber de constructii si nu este reglementat.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea construirii unei cladiri cu destinatie propusa de institutii si servicii cu functiuni complementare de depozitare, cu un regim maxim de inaltime P – P+1E. Terenul se afla intr-o zona destinata pentru servicii si depozitare.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

Pentru aceasta investitie s-a emis de catre Primaria Municipiului Satu Mare *Certificatul de Urbanism nr. 232 / 04.04.2023 cu elaborare S.O. pentru obtinere Aviz de Oportunitate, elaborare si aprobare P.U.Z..*

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre topograf. Soponar Radu si avizata de catre ANCPI.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si 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, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.



1. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

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

- la nord- nord - est - IS – magazin de construcții și canal de desecare
- la sud – IS – spalatorie auto în curs de execuție și spațiu comercial / depozit elemente / piese instalații sanitare
- la est - canal de desecare
- la est - B-dul Lucian Blaga

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 6 217 mp și se află în proprietatea beneficiarului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat propus a fi reglementat în prezenta documentație se regăsește în zona sudică a municipiului Satu Mare. Zona studiată se află într-o mixtă cu funcțiuni existente de servicii și depozitare și de locuit. Terenul este liber de construcții.

- Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat se află pe B-dul Lucian Blaga. Zona bulevardului este mixtă cu funcțiuni de locuit, instituții și servicii, de depozitare și de procesare.

Construcția propusă cu funcțiunea de Instituții și Servicii și de Depozitare se încadrează în funcțiunile existente în zona.

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 dinspre B-dul Lucian Blaga folosind un drum de proprietate privată. Terenul de amplasament nu are acces realizat de pe drumul public.

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 (Plansa A.01), Planului de situație existent (Plansa U.01), planse anexate.



Geomorfologie

Localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Campia Somesului este o campie aluviala recenta in care raul cu acelasi nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de miscarile neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezinta o configuratie stabila, lipsita de alunecari, tasari pronuntate/ diferite sau alte accidente geologice defavorabile constructiilor.

Clima

Municipiul Satu Mare beneficiaza de o clima temperata continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută ($-1,7^{\circ}\text{C}$) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de $+9,6^{\circ}\text{C}$, având la bază următoarele valori termice: primăvara = $+10,2^{\circ}\text{C}$, vara = $+19,6^{\circ}\text{C}$, toamna = $10,8^{\circ}\text{C}$, iarna = $1,7^{\circ}\text{C}$. Umiditatea atmosferică este destul de ridicată. Regimul vânturilor se caracterizează prin predominanța curenților din sectorul nord-vestic, care aduc precipitații primăvara și vara. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupând ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare panonice cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform forajelor geotehnice s-au obtinut urmatoarele straturi :

+/-0.00 - -0.40 m	sol vegetal
-0.40 - -1.10 m	argila prafoasa
-1.10 - -1.80 m	argila nisipoasa
-1.8 - -2.90 m	argila vanata
-2.90 - -4.70 m	argila galben cenusie
-4.70 - 6.00 m	argila vanata plastic vartoasa

Nivelul freatic a fost interceptat la -2.60 m si s-a stabilizat la -1.00 m. Nivelul freatic s-a stabilizat la -1.00 m, informatii anterioare din zona relevand oscilatii semnificative ale acestui nivel in functie de cantitatea de precipitatii, remarcandu-se chiar si cote aflate la suprafata terenului natural.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de - 0.80 m.

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”.

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

STAS-ul 11100/1-93 conform scarii MSK-64 incadreaza zona studiata in gradul VII₂.

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 : - *epuismenle 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 afla in municipiul Satu Mare, pe B-dul Lucian Blaga, f.n., sub nr. Cad:188501 si nr. Cad:1168378.

Terenul studiat are latura vistica front la strada existenta - B-dul Lucian Blaga.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta teren arabil. Amplasamentul studiat este neconstruit.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii, este liber de constructii, si se afla intr-o zona mixta de functiuni: institutii si servicii, de depozitare, si zona de locuit.

Funcțiune propusa este institutii si servicii si zona depozitare, se incadreaza in functiunile existente in zona.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul de amplasament este liber de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

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

In proximitatea terenului studiat exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie. Zona studiata este o zona mixta destinata pentru zona de locuit si pentru institutii/servicii si pentru unitati industriale nepoluante.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe B-dul Lucian Blaga exista spatii verzi amenajate dealungul carosabilului.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.



- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal datorită inexistenței

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SATU MARE, și pentru stabilirea funcțiunii propuse.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Alimentarea cu apă

În zona există rețele de alimentare cu apă.

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de gaz.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalități

Nu sunt.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul de studiu este liber de construcții.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarul terenului solicită stabilirea funcțiunii urbanistice în zona servicii și de depozitare, cu regim de înălțime: P, P+1.

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 dezbateri publice.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – ***P.U.Z. – Instituții Și Servicii Și Depozitare Pe B-Dul Lucian Blaga , Nr.Cad. 188501 Si Nr. Cad. 168378, Municipiul Satu Mare, Județul Satu Mare*** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Soponar Radu
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism
- Aviz de oportunitate

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Nu sunt.

Municipiul Satu Mare nu are Plan Urbanistic General valabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Aspectul clădirilor propuse va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor beneficiarului. Compoziția volumetrică se bazează pe concepte arhitecturale importante care vizează punerea în valoare a noii construcții în raport cu perspectivele și axele vizuale din drumul existent aferent. De asemenea, amplasamentul studiat trebuie să fie astfel organizat încât zonele funcționale să fie clar delimitate și să aibă un parcurs coerent.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune completarea spațiilor plantate cu specii tinere adaptate terenului. În acest sens se propun procente de ocupare a terenului corespunzătoare respectiv 50% pentru construcții și 20% spații verzi.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat se află în mun. Satu Mare, pe B-dul ucian Blaga, f.n..

La proiectarea căilor interioare amplasamentului, configurației și dimensionării acestora se va ține seama de următoarele:

- Amplasarea în sit a viitoarei construcții și a acceselor în imobil
- Orientarea construcției



- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritul masinilor, atat cele de uz personal, cat si de specialitate.

Accesul carosabil si pietonal pe incinta se va realiza de pe drumul principal – B-dul Lucian Blaga, printr-un acces nou propus, dimensionat conform normativelor privind securitatea la incendiu a constructiilor, realizat prin intubarea santului existent.

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

Terenul de amplasament este liber de constructii.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea amenajarii zonei de institutii si servicii si depozitare si construirea unor constructii cu regim maxim de inaltime parter+1 etaj.

Prin documentație se precizează și delimitează o zona edificabila, se stabilesc indicii maximi, regimul maxim de inaltime, si echiparea tehnico-edilitara.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren nereglementat

Prescripții specifice de construibilitate

Utilizări permise

- instituții și servicii (spatii de comercializare, showroom, administrativ)
- zona de depozitare
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- 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 (retrageri pentru construire), functiunea institutii-servicii, P.O.T.=50,00 %, C.U.T.=1,00 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Aliniamentul stradal pe partea vestica este stabilit la 24,00 m, stabilit conform constructiilor existente in zona. Pe partea nordica, estica si sudica se propune o retragere de min. 3,00 m, in rest construcțiile nou propuse se vor amplasa în incinta nou creată cu respectarea retragerilor propuse conf. planșa U02 – Reglementari Urbanistice - Zonificare.

Indici urbanistici:

POTpropus = 50,00 %
Regimul de inaltime propus:
Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 1,00
(S/D)P - (S/D) P+1E
16m



BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
SUPRAFATA PROPUSA A FI REGLEMENTATA	6 217	100%	6 217	100%
Teren studiat - arabil intravilan	6 217	100%	-	-
Institutii si servicii si depozitare - din care :	-	-	6 217	100%
zona construibila max. propus	-	-	3 109	50 %
amenajari exterioare: parcare, circulatii, platforme	-	-	1 865	30 %
spatii verzi	-	-	1 243	20 %
TOTAL SUPRAFATA	6 217	100%	6 217	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

În zona există rețele de alimentare cu apă. Se propune racordarea la rețelei de apă potabilă strădală a construcțiilor propuse.

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Se propune bransarea construcțiilor viitoare la rețeaua de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4KV) și de medie tensiune. La o distanță de aprox. 80 m pe partea sudică există un post de transformare. Se propune extinderea rețelei de electricitate până la terenul studiat și bransarea construcțiilor propuse la rețeaua propusă extinsă.

Alimentarea cu gaz

e naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune extinderea rețelei de gaze naturale până la terenul studiat și bransarea construcțiilor propuse la rețeaua propusă extinsă.

Telefonie

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

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 suprațere. Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.



Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

Protectia solului si subsolului

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

- 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.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la zona administrativă, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc).

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a 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 mixta de IS + ID va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu e cazul.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitarea peisagistică și urbană a incintei.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor zone plantate

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 din domeniul public al statului

Circulația terenurilor

Nu e cazul.

3. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (zidărie de cărămidă, fundații și planșee de beton, învelitoare de țiglă) vor avea finisaj exterior de calitate superioară și se vor încadra în gradele I - III de rezistență la foc.

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

4.1 Circulații

Circulațiile amenajate în incinta vor fi menținute în domeniu privat.

4.2 Costuri suportate de investitori

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categorii de costuri și etapizarea realizării investiției					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPPORT	DA	-
		1.3	- DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	- ELOBORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	- EXPERTIZE SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	- AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENE 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 RETELE 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 ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu sunt.

4. ANEXE

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

**Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta**



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

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

Elaborare P.U.Z. -

**Instituții Și Servicii Și Depozitare Pe B-Dul Lucian Blaga , Nr.Cad. 188501 Si Nr.
Cad. 168378, Municipiul Satu Mare, Județul 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 PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2.Baza legala a elaborarii

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului :

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

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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 acestuia 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.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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 (ramane neschimbat).

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (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 :
 - institutii si servicii (constructii / spatii de cazare, alimentatie publica)
 - zona sportiva (terenuri de sport) cu constructii aferente
 - amenajari exterioare : cai de acces, circulatii carosabile si pietonale, organizare locuri de parcare, spatii plantate, amenajari peisagistice
 - lucrari tehnico edilitare

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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.



Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata propusa a fi reglementata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Accesul auto si pietonal se va realiza de pe B-dul Lucian Blaga printr-un acces nou propus, realizat prin intubarea santului existent in zona.

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

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 propusi :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 studiata.

POTpropus = 50,00 %

Regimul de inaltime propus:

Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 1,00

(S/D)P- (S/D)P+1E

16m

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

Circulatia in zona studiata se realizeaza din strada existenta – la care are front terenul studiat. Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritul masinilor, atat cele de uz personal, cat si de specialitate. Accesul



carosabil principal in incinta se va realiza de pe strada Floare de Colt, printr-un acces nou propus.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la retelele de utilitati stradale existente, in conditiile legislatiei in vigoare.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Amenajarilor propuse in documentatie prezentata a fost elaborata in conformitate cu considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice in vigoare, si cu respectarea prevederile legii 525/27.06.1996.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. Se vor amenaja spatii verzi intr-un procent de minim 20% din suprafata parcelei.

Imprejmurile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pe amplasamentul studiat se propune functiunea de instituii si servicii si zona de depozitare, cu constructii aferente. Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni noi propuse

-IS +ID- instituii servicii si de depozitare

B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

Nu sunt

C. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- *utilizări permise*
 - instituii și servicii (comercializare, spatii de prezentare / showroom, birouri)
 - zona de depozitare
 - circulații rutiere, parcaje private, garaje
 - zone verzi plantate,
 - lucrări tehnico-edilitare
 - reparații și modernizări la funcțiuni existente menținute.
- *utilizări interzise :*
 - clădiri cu mai mult de P + 1 etaje
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

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



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: satumare@arhidinamic.ro

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, nu au fost prevazute subunitati functionale.

4. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura vestica paralela la B-dul Lucian Blaga.

A fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Nu se indica alte reguli si conditionari, pentru alte aspecte ale construirii in zona studiata urmand a se respecta Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil.

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras