



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. 192 / 2020

**PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL DE LOCUIT PE STR. C. IULIU HOSSU,
NR. 42, MUN. SATU MARE**

FAZA : Plan Urbanistic Zonal

**BENEFICIAR:
SC KIRA STONE 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

P.U.Z.-
PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL DE LOCUIT PE STR. C. IULIU HOSSU,
NR. 42, MUN. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh. urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : AUGUST 2020



BORDEROU

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 desfășurarea, 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 linie, 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; servituti 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 retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor 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 capacitatiilor 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 rețelelor edilitare majore.....

3.8. **Obiective de utilitate publica**.....

4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

5. **ANEXE**



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 imprejuriri.....

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 P.U.G.	sc. 1 : 1000
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
E03.	Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : *PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUIT PE STR. C. IULIU HOSSU, NR. 42, MUN. SATU MARE, JUD. SATU MARE*

- Beneficiar : *SC KIRA STONE SRL*
- Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*
- Data elaborării : *AUGUST 2020*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unei cladiri cu functiunea de locuinta colectiva. Amplasamentul studiat se afla in zona centrala a intravilanului municipiului Satu Mare, pe strada Cardinal Iuliu Hossu nr. 42, judetul Satu Mare.

Terenul de amplasament, este proprietate privata si este inregistrat in extras de C.F. 174392, nr. cad. 174392, Mun. Satu Mare, avand categoria de folosinta de curti-construcții si teren arabil.

Situatia juridica:

<i>Proprietar</i>	<i>Nr. Extras C.F.</i>	<i>Nr. Cadastral</i>	<i>Suprafata/mp</i>
Kira Stone srl	174392	174392	738
<i>Total suprafata teren propus spre reglementare</i>			<i>738</i>

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. 934/ pentru elaborare S.O. si P.U.Z. .*

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează loturile destinate funcțiunii de locuinte, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitara, regimul de inaltime si aliniamentul amplasarii viitoarelor constructii.



1.3.Surse documentare

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

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

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Cardinal Iuliu Hosu nr. 42, județul Satu Mare., având ca și vecinătăți :

- la nord – teren privat proprietate privată, la est – teren privat – curți construcții (casa unifamiliară) , la sud- strada C.I.Hossu, la vest -- teren privat, curți construcții (locuința colectivă)

Terenul studiat în prezenta documentație are o suprafață de 738 mp și se află în proprietatea beneficiarului SC Kira Stone SRL.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată în prezenta documentație se regăsește în centru municipiului Satu Mare și este destinată pentru zona de locuit. Amplasamentul studiat are o formă neregulată în plan, fără construcții și este împrejmuit. Accesul se face de pe strada C.I.Hosu.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă centrală a mun. Satu Mare și domină funcțiunea de locuit (locuințe unifamiliare și locuințe colective), cu și fără funcțiuni complementare.

Funcțiunea propusă este cea de locuit (locuința colectivă), astfel s-ar realiza o zonă de locuit compactă.

2.2.Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, respectiv în zona centrală a intravilanului Municipiului Satu Mare, pe strada C.I.Hossu nr. 42.

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

Accesul pe amplasament se realizează de pe strada C.I.Hosu. 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 in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul Municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare in zona (Plansa A.01), Planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

Intreaga 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 iarna, datorita asezării nordice, sunt mai lungi și mai reci la Carei, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°C) decât valorile înregistrate în celelalte orașe din vest. Media anuală a temperaturii este de +9,6°C, având la bază următoarele valori termice: primăvara= +10,2°C, vara=+19,6°C, toamna= 10,8°C, iarna= 1,7°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).

Rețeaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupand 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 pannoniene 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”.

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 : - *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 afla in municipiul satu Mare, pe strada C.I.Hosu nr. 42.

Terenul studiat are latara sudica paralela cu strada C.I.Hossu, si accesul la terenul studiat se face de pe acestea.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat are categoria de folosinta curti-constructii si teren arabil. Amplasamentul studiat este liber de constructii.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este un teren intravilan, liber de constructii. In prezent terenul studiat este nefolosit .

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu exista constructii pe terenul studiat.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

In proximitatea zonei studiate exista dotari de alimentare cu apa, canalizare, gaz, energie electrica, telefonie.



- Asigurarea cu spatii verzi
In zona nu exista spatii verzi amenajate pe amplasament.
- 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:
 - Teren cu potential de construire datorita zonei in care este amplasat, mare parte din terenurile aflate in proximitate sunt destinate functiunii de locuinte cu sau fara spatii comerciale la parter (institutii servicii, administratie, servicii si comert).

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa, care se desfasoara dealungul str.

C.I.Hosu.

Canalizarea

Pe strada C.I. Hossu exista retele de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (0,4 KV).

Linia electrica L.E.S. 0,4 KV se afla la sud amplasamentului studiat (str. C.I.Hosu).

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retele de gaze naturale.

Telefonie

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

- Principalele disfuncționalitati
 - Teren nereglementat in sens urbanistic
 - Lipsa retelelor edilitare pe amplasamentul studiat
 - Lipsa spatiilor verzi de protectie

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
Cadrul natural este neconstruit.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Amplasamentul studiat se afla in zona centrală a mun. Satu Mare, pe strada C.I.Hosu, nr. 42.



- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației se citesc cel mai bine în teren. Se observă tendința de împrejurire a proprietăților și a curățirii 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – **PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOUIT PE STR. C. IULIU HOSSU, NR. 42, MUN. SATU MARE, JUD. SATU MARE** și ține cont de următoarele:

- Ridicări topografice întocmite de ing. Poptelecan Bogdan
- Date topografice furnizate de la ANCPI Satu Mare;
- Prevederile din Certificatul de Urbanism

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

Zona studiată este compusă din două parcele cu funcțiunea de curți construcții și teren arabil. Prin prezenta documentație se precizează și delimitează lotul destinată pentru funcțiunea de locuit, asigurarea circulațiilor, acceselor, echiparea tehnico-edilitară, regimul de înălțime și aliniamentul amplasării viitoarelor construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul se află pe strada Cardinal Iuliu Hossu.

Accesul pietonal și rutier la parcela se va face din strada existentă pe latura sudică a amplasamentului studiat.



La proiectarea cailor interioare amplasamentului, configuratiei si dimensionarii acesteia se va tine seama de urmatoarele:

- Amplasarea in sit a viitoarei constructii si a acceselor in imobile
- Orientarea constructiei
- Deservirea constructiei proiectate

Pentru racordarea acceselor in incinta se vor respecta normele in vigoare si va respecta gabaritele masinilor, atat cele de uz personal, cat si de marfa. Latimea minima carosabila va fi stabilit la 3,5m.

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

Zona studiată este un teren liber cu categoria de folosinta curti-constructii / teren arabil.

Pe teren se doreste amplasarea unui imobil cu functiunea de locuinta colectiva cu 8 apartamente. Regimul de inaltime propus este P+2E.

De asemenea se doreste amenajarea unui teren de joaca si a unei zone pentru parcare masinilor. Se va amenaja o platforma betonata destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere, prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.

Modul de calcul al necesarului de locuri de parcare

- 8 apartamente x 1,5 loc de parcare = 12 locuri de parcare

Numarul locuitori s-a calculat conform legii locuintei:

- 8 apartamente cu doua sau trei camere = 8 ap. x 3 locuitor = 24 locuitori
In total 24 locuitori.

Conform H.C.L. 525 / 96 –Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/pers..

-ex.:2,00 mp spatiu verde / locuitor (= 2,00mp x 24 loc. = 48,00 mp supraf. min.)

Prin PUZ-ul prezentat s-a prevazut delimitarea a suprafetei de 148 mp pentru realizarea a terenului de joaca si a suprafetei verzi necesare.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- teren liber neamenajat
- zona nereglementata urbanistic
- lipsa retelelor tehnico- edilitare

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unui acces pietonal si rutier pentru terenul studiat
- realizarea unor zone plantate
- echipare edilitara

Prescripții specifice de construibilitateUtilizări permise

- locuințe, cu funcțiuni complementare de servicii
- circulații rutiere, pietonale, parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de zone verzi, spații publice, mobilier urban

Utilizări interzise

- orice lucrări care afectează zona istorică protejată
- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

Pe amplasamentul studiat a fost stabilit un perimetru edificabil, regimul de aliniere (retragere pentru construire), funcțiunea de locuit, P.O.T.=35,00 %, C.U.T.=1,50 conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Fata de limita laterala estica si vestica s-a determinat retragerea minima de 0,60 m, fata de limita posterioara s-a determinat retragerea minima de 20,05 m, aceasta putand fi marita. Retragera cladirii dinspre strada existenta va fi 0,00 m.

Indici urbanistici:

Stabilirea indicatorilor urbanistici au tinut seama de Legea Urbanismului, in sensul ca aceasta zona este o zona destinata pentru locuinte.

POT_{propus} = 35,00 %**CUT_{propus} = 1,20****Regimul de inaltime propus:****P+2E****Hmax.(peste cota terenului)****12,50m****BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL	INTRAVILAN SITUAȚIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUAȚIA PROPUȘA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN STUDIAT	738	100 %	-	-
Teren arabil + curți construcții	738	100%	-	-
Lm - zona de locuit cu funcțiuni complementare din care :	-	-	738	100%
<i>zona construibilă max.</i>	-	-	258	35%
<i>amenajări exterioare: parcuri, circulații, platforme</i>	-	-	332	45 %
<i>spații verzi, teren de joacă, loisir</i>	-	-	148	20 %
TOTAL SUPRAFATA	738	100%	738	100%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitareAlimentarea cu apa

In zona exista retele de alimentare cu apa. Se propune bransarea constructiei propusa la rețeaua de apa potabila stradala a municipiului.



Bransarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Canalizarea

În zona există rețele de canalizare. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua de canalizare strădală a municipiului.

Bransarea la rețeaua publică de canalizare se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de APASERV S.A.*

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (0,4 KV). Linia electrică L.E.S. 0,4 KV se află la sudul amplasamentului studiat, pe strada C.I.Hosu. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă de electricitate.

Bransarea la rețeaua publică de energie electrică se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de Electrica S.A.*

Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețele de alimentare cu gaz metan. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă de gaz.

Bransarea la rețeaua publică de gaz se va realiza în urma unui *Aviz tehnic de bransare emis de E-ON gaz S.A.*

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor 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.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

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

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Suprafețele de circulație vor fi integrale betonate.
Pentru dirijarea apelor pluviale spre rigolele speciale de colectare, suprafețele de circulație se vor realiza cu panta de 2%. Rigolele de colectare a apelor pluviale se vor amplasa în imediată vecinătate a platformelor și vor avea panta corespunzătoare pentru conducerea acestora către sistemul de canalizare. Apele pluviale convențional curate înainte de descărcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

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



- Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Pe amplasamentul studiat va fi amenajat un spațiu închis, pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Spațiu de depozitare amenajat special o să aibă pardoseala din beton, va fi prevăzut cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoieră 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 studiată va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- realizarea unor accese pietonale / auto pentru amplasament studiat
- 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.



4. 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

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.

5. ANEXE

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

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUIT PE STR. C. IULIU HOSSU, NR. 42, MUN. SATU MARE, JUD. 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 legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice în 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 „Chidului 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 astfel :

- Constituția României

- Codul Civil

- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 - privind Fondul funciar

- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală

- Legea nr. 82/1998 - legea drumurilor

- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului



- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

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 intravilan 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 intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.



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).

Regimul economic ramane neschimbat, categoria de folosinta curti-constructii.

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 :*

- locuințe, locuințe colective cu funcțiuni complementare
- amenajări de spații verzi
- amenajări exterioare : cai de acces, circulații carosabile și pietonale, organizare locuri de parcare, spații plantate, amenajări peisagistice
- lucrări 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 coeficientii $K_s = 0,15$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

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



2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe zona studiata 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 din strada existenta, str. C.I. Hosu.

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 pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime propus:

Hmax.(peste cota terenului)

CUTpropus = 1,20

(S/D) P+2E

12,50m

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

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulatia în zona studiata se realizeaza din strada existenta – la care are front terenul studiat.

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

Lotizarea propusa respecta 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.

Conform H.C.L. 525 / 96 –Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/pers..

Imprejurii între proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime, insa se poate opta si pentru varianta de a nu imprejui proprietatile.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pe parcela se propuna o cladire cu functiunea de locuit. Prevederile prezentului PUZ sunt descrise mai jos :

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

Nu sunt

Funcțiuni noi propuse - pentru zonastudiata

- Lm – locuințe, locuințe colective cu doratari aferente, si cu functiuni complementare de servicii
- CR – modernizări străzi -stradă pietonală
- Sp – spatii verzi

B. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- orice clădire nouă cu condiționările de autorizare pentru zona de protecție a zonei istorice

C. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- *utilizări permise :*
 - locuințe (S/D) P – (S/D) P+2 cu funcțiuni complementare
 - circulații rutiere, parcaje publice și private, garaje
 - străzi, trotuare și alei pietonale
 - zone verzi plantate, locuri de joacă copii
 - lucrări tehnico-edilitare
 - reparații și modernizări la funcțiuni existente menținute.
- *utilizări interzise :*
 - clădiri cu mai mult de P + 2 etaje
 - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluatn sau generator de riscuri
 - reparații sau modernizări la funcțiunile propuse pentru desființare
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice din materiale nedurabile



ARHabitat 2015 srl

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

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

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici pentru locuințele individuale pe lot propriu
- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale :

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

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura sudica paralela la strada C.I.Hossu, in zona centrala a municipiului Satu Mare.

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.

INTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras