



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. 274 / 2022

**Plan urbanistic zonal
CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, AMPLASARE
ELEMENTE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
OPERAȚIUNI CADASTRALE**

Faza P.U.Z.

Beneficiar:

**S.C. UNIO S.A -
prin SC Civil Art Proiect 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. – CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE
ELEMENTE PUBLICITARE
ÎMPREJMUIRE ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**

LISTA DE SEMNATURI

• **ȘEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraș

• **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraș

• **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : iul. 2022



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 funcțiilor 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; 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: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....



- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei 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

B. PIESE DESENATE

A01. Plan de incadrare	sc. - //-
U03. Situatia existenta. Disfunctionalitati	sc. 1 : 1.000
U04. Reglementari urbanistice. Zonificare	sc. 1 : 1.000
U05. Proprietate asupra terenurilor	sc. 1 : 1.000
U06. Reglementari urbanistice. Propunere de mobilare	sc. 1 : 1.000
E 01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1.000

Intocmit,
arh. urb. luoras Violeta



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **Plan urbanistic zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE**

Beneficiar : **S.C.UNIO S.A - prin SC Civil Art Proiect SRL**

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

Data elaborării : **iulie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie " **P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE** ". Terenul are o forma neregulata cu 2 accese dinspre Bulevardul Lucian Blaga pe latura estica a terenului si cu un acces dinspre str. Cerbului.

Terenul studiat propus a fi reglementat se afla în proprietatea beneficiarului SC Unio SA.. Suprafata totala studiata este 179 679 mp, si este inscrisa in C.F. nr. 177879, C.F. nr. 163233, C.F. nr. 177618, C.F. nr. 151382 nr. top. 4219/2, C.F. nr. 154554 nr. top. 4219/3, C.F. nr. 177996 nr. top. 4219/63 si in C.F. nr. 177878. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare intr-o zona cu destinatie mixta UI,UD,IS,Lm, in apropierea b-dului Lucian Blaga si este construit.

Prin prezenta documentatie beneficiarul solicita elaborarea unui PUZ in vederea schimbarii functiunii existente si refunctionalizarii cladirilor existente prin demolare partiala si reabilitare / recompartimentare. In absenta PUG aprobat pe teritoriile aferente a mun. Satu Mare se pot realiza / desfiinta constructii, lucrari tehnico-edilitare, precum si alte investitii urbane numai pe baza unei PUZ aprobat.

Prin prezenta documentație se precizează și delimitează perimetrul edificabil, 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 situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre S.C. Topoaris srl prin topograf Iuga Vasile Radu.

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.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Satu Mare, respectiv în zona nord estică a localității Satu Mare, având ca și vecinătăți:

- Nord: clădiri proprietate privată
- Sud: clădiri proprietate privată
- Est: clădiri proprietate privată și Bulveradul Lucian Blaga
- Vest: clădiri proprietate privată

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat are o formă neregulată în plan, cu mai multe construcții autorizate existente pe teren și este împrejmuit. Accesul pe parcela studiată se face din B-dul Lucian Blaga și din strada Cerbului.

2.2. Încadrarea în localitate

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

Pe amplasamentul studiat există dotări de alimentare cu apă, canalizare, rețea de hidranți, rețea de electricitate, rețea de gaze naturale și telefonie mobilă.

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.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelări, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

Localitatea Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Perioadele de iarnă, datorită așezării nordice, sunt mai lungi și mai reci, valoarea termică medie a anotimpului rece fiind mai scăzută (-1,7°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).



2.4.Circulația

Terenul are latura estica paralela cu strada existenta Bulevardul Lucian Blaga si latura vestica / nord-vestica paralela cu strada Cerbului. Accesul la terenul studiat se face pe doua accese existente.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii.

- Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este destinat pentru activitati industriale, de depozitare si pentru echipare edilitara, este construit si se afla intr-o zona mixta de: Ui/UD/IS/Lm. In prezent nu se mai desfasoara nici o activitate de productie pe teren.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat exista constructii cu regim de inaltime P-P+2E.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

In zona studiata exista dotari de alimentare cu apa, electricitate, si telefonie.

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

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

- Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:

- Municipiul Satu Mare nu are un plan urbanistic general sau un regulament de urbanism actual valabil, astfel toate investițiile se fac după reglementarea parcelei
- Regimul economic al terenului este – curți constructii
- Parcela este bransata la rețele edilitare existente in zona

2.6.Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Accesul carosabil si pietonal la obiectivul propus se va face de pe strada Cerbului si din bulevardul Lucian Blaga, prin accese existente.

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona : apa, canalizare, hidranti, electricitate, gaze naturale si se afla sub acoperirea rețelei de telefonie mobila.

2.7.Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este neconstruit.

- Evidențierea riscurilor naturale si antropice

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

- 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

- Accesul pe parcela se face de pe strada Cerbului si din Bulevardul Lucian Blaga.



- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

În această zonă a orașului se observă o dezvoltare prin apariția investițiilor de tip instituții și servicii. Dezvoltarea acestei zone se explică prin faptul că artera denumită B-dul Lucian Blaga este artera de acces în municipiu dinspre aeroport (drumul dinspre/spre Cluj Napoca) și este specifică existența unor astfel de dotări. Amplasamentul propus a fi reglementat este un teren construit, nefolosit și dotat cu toate utilitățile. Avantajul acestei zone este că se află într-o zonă mixtă cu destinație de UI /Ed / IS / Lm.

În consecință, se remarcă o densitate peste medie a locuitorilor din această zonă, precum și necesitatea dezvoltării unei oferte mai variate de servicii, acestea incluzând pregnant amplasarea de spații comerciale cu profil alimentar și nealimentar.

Consecințele economice și sociale la nivelul localității rezultă din activitatea de proiectare, de construire (locuri noi de muncă create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activități la bugetul local, iar ulterior după finalizarea șantierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrările necesare punerii în funcțiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație s-a elaborat în scopul – ***Plan urbanistic zonal - CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLĂSARE ELEMENTE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE***

În zona studiată nu au fost elaborate alte studii de urbanism.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Având în vedere interdicția de construire fără realizarea unei documentații de urbanism, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal.

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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată este un teren intravilan construit. Se propune realizarea unui ansamblu comercial și servicii prin schimbarea parțială a funcțiunii existente de unități industriale și se propune reamenajarea terenului pe limita marcată (se propun pentru desființare clădiri existente în limita zonei propuse pentru reglementare).



3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are doua accese unul de pe strada Cerbului si unul din B-dul Lucian Blaga.

Pe partea nord / nord-vestica a terenului, dinspre str. Cerbului, exista un acces care se propune pentru modernizare.

Accesul în zona studiată, zonă ce urmează a fi amenajată de proprietar în zonă comercială printr-o investiție proprie, se va realiza prin patru accese, dintre care trei se vor racorda la bd. Lucian Blaga și unul la intersecția dintre străzile Cerbului și Șantierului.

Pentru realizarea acceselor este necesară înființarea a două sensuri giratorii – unul pe bd. Lucian Blaga și unul la intersecția străzilor Cerbului și Șantierului – și mutarea accesului în parcare de pe bd. Lucian Blaga din zona Restaurantului Tei. Toate aceste modificări se vor face prin grija investitorului. Acelese menționate se vor amenaja tot prin grija investitorului, prin racordarea la bulevardul Lucian Blaga și la străzile Cerbului și Șantierului, cu afectarea minimă a acestora și păstrarea funcționalității pe toată perioada de execuție. Modificările la bulevard și străzi se vor face în baza acordului administratorului (Primăria Municipiului Satu Mare) și cu acordul Serviciului Circulație din cadrul Poliției Municipiului Satu Mare. Bordurile ce urmează a fi montate pentru încadrarea aleilor de acces auto și aleilor pietonale interioare zonei studiate se vor racorda la bordurile carosabile și de trotuar existente în zonele acceselor. Execuția racordării aleilor auto interioare din zona parcelară studiată la bulevardul și străzile adiacente se va face prin desfacerea bordurilor existente în zonele acceselor și realizarea structurii rutiere a aleilor până la limita structurii rutiere a bulevardului și străzilor amintite, fără a afecta structura rutieră existentă, excepție făcând amenajarea girațiilor prezentate anterior. Racordarea bordurilor propuse la bordurile existente ce delimitează bd. Lucian Blaga și str. Cerbului și Șantierului se va face cu raze de 6,00 m. În cele ce urmează, prezentăm în detaliu modul de realizare pentru cele patru accese la zona comercială ce face obiectul investiției propuse.

Primul acces, cel din partea dinspre N a zonei studiate, va fi un acces înspre / dinspre bd. Lucian Blaga pentru magazinul LIDL propus a se construi în zona comercială. Acest acces **va asigura intrarea doar pentru cei care vin pe bd. Lucian Blaga dinspre intersecția cu bd. Independenței și ieșirea pe bd. Lucian Blaga prin viraj la obligatoriu la dreapta, pe sensul de mers înspre sensul girația ce urmează a se amenaja prin această investiție pe bd. Lucian Blaga.** Nu va fi posibilă trecerea pe / dinspre sensul de mers opus al bd. Lucian Blaga, sensul dinspre aeroport înspre intersecția cu bd. Independenței.

Al doilea acces, cel dinspre partea centrală a zonei studiate, va fi un acces realizat pentru accesul înspre / dinspre bd. Lucian Blaga la aleea interioară ce va asigura accesul înspre zonele comerciale. Acest acces **va asigura intrarea doar pentru cei care vin pe bd. Lucian Blaga dinspre intersecția cu bd. Independenței și ieșirea pe bd. Lucian Blaga prin viraj la obligatoriu la dreapta, pe sensul de mers înspre sensul girația ce urmează a se amenaja prin această investiție pe bd. Lucian Blaga.** Nu va fi posibilă trecerea pe / dinspre sensul de mers opus al bd. Lucian Blaga, sensul dinspre aeroport înspre intersecția cu bd. Independenței.

Al treilea acces, cel din zona girației propuse a fi amenajate pe bd. Lucian Blaga prin această investiție, **va asigura accesul vehiculelor dinspre / înspre oricare din sensurile bd. Lucian Blaga prin accesul direct din / în girație.** Prin realizarea acestei girații **va fi necesară translația accesului dinspre / înspre bd. Lucian Blaga a parcării din zona Restaurantului Tei cu acces direct în sensul giratoriu și închiderea accesului existent în parcare.** Această translație a accesului în parcare nu va influența



În mod negativ numărul locurilor de parcare sau desfășurarea traficului auto în parcare. Având în vedere distanța mică dintre intersecția dintre str. Ganea și bd. Lucian Blaga și girația propusă, **se propune dirijarea tuturor fluxurilor de trafic ce vin dinspre str. Ganea în girație, astfel încât să se interzică virajul la stânga de pe str. Ganea pe bd. Lucian Blaga, respectiv intrarea de pe bd. Lucian Blaga direct pe str. Ganea.** Accesul dinspre bd. Lucian Blaga pe str. Ganea se propune a se face prin str. Bârgăului, cu impunerea sensului unic (ieșire spre bd. Lucian Blaga) și pe sectorul adiacent bulevardului, între intersecția din zona Băncii Transilvania și bd. Lucian Blaga, în continuarea sectorului de sens unic al străzii Ganea dintre str. Bârgăului și zona Băncii Transilvania. Acest lucru va aduce un plus de siguranță traficului din acea zonă, prin eliminarea intersecției fluxurilor de trafic în această intersecție.

Al patrulea acces, cel din zona intersecției str. Cerbului și Șantierului, propus a se realiza din girația propusă în zona intersecției celor două străzi, **va asigura accesul vehiculelor dinspre / înspre toate direcțiile (zona comercială, str. Șantierului, str. Cerbului).** Considerăm soluția amenajării girației ca fiind soluția optimă, deoarece după construirea zonei comerciale propusă prin această investiție, se va genera un trafic suplimentar considerabil în zona intersecției, devenind o intersecție cu trei fluxuri de intrare și trei fluxuri de ieșire ce se întâlnesc într-o zonă limitată de proprietăți, zonă ce nu permite amenajarea unui alt tip de intersecție.

Circulația pietonală nu va fi afectată, deoarece se va asigura continuizarea acesteia în dreptul acceselor propuse prin treceri de pietoni.

Structura rutieră a acceselor va fi identică cu a aleilor de acces auto din incinta zonei comerciale, și va asigura toate condițiile fizico-mecanice necesare. Definitivarea acesteia se va face într-o etapă ulterioară de proiectare.

Pentru racordarea acceselor în incinta se vor respecta normele în vigoare și se va respecta gabaritele mașinilor, atât cele de uz personal, cât și de marfă. Latimea minima carosabila va fi stabilita la 3 m pe sens.

Rezolvarea drumurilor și acceselor se regăsește în planșa U02- Reglementări Urbanistice. În incinta parcelei se vor asigura locurile de parcare aferente investiției.

În incinta s-au propus parcuri respectând HGR 525/1996, Regulamentul General de Urbanism, anexa 5 la regulament – PARCAJE

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute :

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

S-au propus un număr de 800 locuri de parcare depășind necesarul calculat conform cerințelor din RGU $\{(2360\text{mp}:40) + (23959\text{mp}:40)\} = 59\text{locuri} + 599\text{locuri} = 658$ locuri de parcare. Diferența de 142 locuri va fi folosită de personal.

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

Terenul studiat propus a fi reglementat se află în proprietatea beneficiarului SC Unio SA.. Suprafața totală studiată este 179 679 mp, și este înscrisă în C.F. nr. 177879, C.F. nr. 163233, C.F. nr. 177618, C.F. nr. 151382 nr. top. 4219/2, C.F. nr. 154554 nr. top. 4219/3, C.F. nr. 177996 nr. top. 4219/63 și în C.F. nr. 177878. Amplasamentul



studiat se afla in intravilanul municipiului Satu Mare intr-o zona cu destinatie mixta UI, UD, IS, Lm in apropierea b-dului Lucian Blaga si este construit.

Suprafata totala a parcelelor din acte este de **179 679 mp** (si 182 508 mp masurat) si sunt in proprietatea SC UNIO SA Satu Mare. Suprafata propusa pentru a fi reglementata este **80 200 mp**.

Proiectul are ca scop realizarea unor spații comerciale și de servicii, amenajări exterioare, realizarea unui magazin LIDL, realizarea împrejuririlor și operațiuni cadastrale de dezmembrare și alipire a parcelelor.

În incintă se vor amenaja alei carosabile și pietonale, locuri de parcare și spații verzi. În momentul de față pe teren există clădiri. În zonele unde se va realiza prezentul proiect se propune demolarea construcțiilor existente.

Datorita lipsei unui regulament urbanistic si avand in vedere interdictia de construire fara realizarea unei documentatii de urbanism in municipiul Satu Mare, se propune, prin documentatia prezentata, realizarea urmatoarelor obiective:

- stabilirea suprafetei maxime construibile, regimul de inaltime pe terenul studiat
- reglementarea distanțelor față de vecini, si față de strazi existente
- asigurarea dotarilor tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de apa, canalizare, rețeaua de energie electrică si gaze naturale

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.

Indici urbanistici:

POTexistent = 48,00 %

CUTexistent = 0,60

Regimul de inaltime:

P – P+2E

Pentru suprafata propusa pentru a fi reglementata:

POTpropus = 50,00 %

CUTpropus = 1,00

Regimul de inaltime:

P – P+1E

Totem / pilon publicitar inaltime max. 18 m

Bilanț Teritorial :

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA PROPUSA PT. REGLEMENTARE (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA
TEREN STUDIAT	179 679	100 %	179 679	100 %
Unitate industriala si echipare edilitara	179 679	100 %	99 479	55,36%
IS - institutii servicii - spatiu comercial din care:	-	-	80 200	44,64%
constructii existente / zona max. construibila	86 246	48,00%	40 100	max. 50,00%
amenajari exterioare : parcar, circulatii	91 097	50,70%	38 496	48,00%
spatii verzi	2 336	1,30%	1 604	min. 2,00%
TOTAL SUPRAFATA	179 679	100 %	179 679	100 %



3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Pe amplasament exista retele de alimentare cu apa racordate la rețeaua de apa a municipiului. Deasemenea in incinta exista si retele de hidranti .

Canalizarea

Pe amplasament exista retele de canalizare racordate la rețeaua de canalizare a municipiului.

Apa pluviala de pe acoperisuri si din incinta va fi colectata prin burlane in canalele colectoare care vor fi realizate de jur imprejurul imobilului si care vor asigura deversarea acestuia in rețea de canalizare municipala existenta in zona. Apele pluviale conventional curate înainte de descarcare în rețeaua de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi

Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament exista rețea de alimentare cu energie electrica. Cladirile existente sunt deja racordate la rețea de electricitate existenta in incinta. Cladirile propuse se vor racorda la rețeaua existenta pe incinta.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de gaze naturale existenta.

Capacitatea existenta a utilitatilor pe teren, in general, este mai mare decat necesarul pentru investitiile propuse.

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane. Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti 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 administrativa , căi de comunicație , zone verzi publice sau private, plantații etc).

Deșeurile menajere vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Satu Mare in urma incheierii unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

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



Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Zona de unitate industrială și depozitare va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul nu se afla într-o zonă protejată.

- 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.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- racorduri la rețele existente și spațiilor verzi de protecție

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.4 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Nu este necesară circulația terenurilor.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : din funcțiunea existentă de unitate industriale și edilitare se va schimba în instituții și servicii / spații comerciale.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizație 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 retragerea maximă, 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, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile (structura metalică, fundații și planșee de beton, învelitoare de panouri sandwich) 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.

Costuri suportate de investitori

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



Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei					
ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZAII	1.1	- STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	- DOCUMENTATII SUPORT	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	-

**ARHabitat 2015 srl**

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

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

		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	

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.
Nu sunt.

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



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

P.U.Z. –CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL ȘI SERVICII, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE

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 întărend 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 P.U.Z., 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 completări 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.-lui.

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 cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).



Autorizarea executării construcțiilor

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

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 nu se schimbă, ramane curți construcții.

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 :*

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin P.U.Z, a normelor specifice funcțiunilor și unitatilor înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

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 parcela existentă a fost stabilit un perimetru posibil pentru construire și anumite retrageri, conform planșei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

I.S. - institutii si servicii - spatii comerciale (sistematizare verticală, amenajări exterioare, amplasare elemente publicitare, împrejurimi și operațiuni cadastrale)

Suprafața propusă pentru a fi reglementată = 80 200 mp din care :

Scontr max = 40 100 mp

- regim de înălțime P – P+1E, hmax. = 18,00 m hmax streasina= 16,00 m



- retragerea fata de limitele de proprietate va fi de min. 1 m si conform plansei U 02 Reglementari urbanistice-zonificare

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil

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 .

In cadrul PUZ au fost stabiliți :

POT= 50,00 %

CUT= 1,00

Zona verde min. = 2,00%

Totem / pilon publicitar inaltime max. 18 m (va fi amplasat conf plansei U03 Propunere de mobilare)

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este pozitionat cu frontul nord-estic paralel la strazile de acces existente. Accesul auto se va realiza dinspre bulevardul Lucian Blaga prin 3 noi accese si dinspre str. Cerbului (intersetia cu str. Santierului) printr-un acces existent propus spre modernizare.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Incinta este racordata la retelele de utilitati, 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 si nu va fi modificata.

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

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ si de marcare a traseelor de circulatie, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 2,00 % din suprafata parcelei.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- ID / UD – unitati de productie si depozitare
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

Funcțiuni noi propuse

- IS – institutii si servicii
- CR – circulații auto, parcaje
- TE – lucrări tehnico-edilitare.

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.



C. SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- Bulevardul Lucian Blaga

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- construcții P – P+1E, panou publicitare,
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare
- imprejmuiri, lucrări de terasamente

• utilizări interzise :

- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile

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, si ca avem functiuni propuse, nu au fost prevazute subunitati functionale.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul de amplasament se afla in partea de sud a intravilanul localitatii Satu Mare. Terenul este positionat cu latura nord si nord-est paralela la strazi existente.

Pentru zona studiata se aplica:

Zona de constructii

Indicii urbanistici propusi :

POT= 50,00 %

CUT= 1,00

Zona verde: min. 2,00% conform HG 525/1996

Totem / pylon publicitar inaltime max. 18 m

A fost stabilit un perimetru posibil pentru construire, 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