



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. 244 / 2021

P.U.Z. – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE

**In municipiul Satu Mare, bulevardul Lucian Blaga, nr. 69
judetul Satu Mare**

Faza P.U.Z.

Beneficiar:

SC ROSENDAHL NEXTROM 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. – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE
IN MUNICIPIUL SATU MARE,
JUDETUL SATU MARE**

LISTA DE SEMNATURI

- **ŞEF PROIECT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **PROIECTAT**

arh.urb. Violeta Iuoraş

- **EDILITARE**

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : MARTIE 2022



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 localitatii, pentru zona studiata.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica 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 pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.....

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.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz.....
- Capacități de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

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, in corelare cu zonele vecine.....
 - Asigurarea cu spatii verzi.....
 - Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară.....**
- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).....
 - Principalele disfuncționalitati.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
- Relatia cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidentierea riscurilor naturale si 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 potentialului balnear si turistic – dupa 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 si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati).....
- 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 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. Protecția 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 disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

U01.	Plan de incadrare in localitate	sc.	- //-
U02.	Plan de incadrare in zona	sc. 1 :	1.500
U03.	Situatia existenta. Disfuncionalitati	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
U07.	Plan de incadrare in localitate	sc.	- //-

Intocmit,
arh. urb. Iuoras Violeta

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE



ARHabitat 2015 srl

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

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : " *P.U.Z. – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE PE BULEVARDUL LUCIAN BLAGA, NR. 69 IN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDETUL SATU MARE*"

Beneficiar : *SC ROSENDAHL NEXTROM SRL*

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

Data elaborării : *MARTIE 2022*

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie " *P.U.Z. – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE pe BULEVARDUL LUCIAN BLAGA NR. 69 IN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDETUL SATU MARE* ". Terenul are o forma neregulata cu acces definit spre Bulevardul Lucian Blaga pe latura estica a terenului.

Amplasamentul studiat se află în proprietatea beneficiarului SC ROSENDAHL NEXTROM SRL, conform Extrasului de Carte Funciare atasate. Suprafata de 5 600 mp cu o constructie autorizata existenta pe parcela se afla in intravilanul localitatii Satu Mare, conform Extrasul de CF nr. 152043. Suprafata de 28 280 mp se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform Extrasul de CF nr. 179786.

Beneficiarul proiectului doreste extinderea activitatii pe terenul propriu prin amenajarea suprafetei libere, prin realizarea unei hale de productie.

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 topograf Vascan Adrian Viorel.

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 parțial în intravilanul mun. Satu Mare, respectiv în zona nord-estică a localității Satu Mare, având ca și vecinătăți:

- Est – bulevardul Lucian Blaga
- Vest – proprietate privată – incinta Unio
- Sud – proprietate privată
- Nord- proprietate privată – incinta Unio

- 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 se face de pe bulevardul Lucian Blaga printr-un acces cu barieră existent.

2.2.Încadrarea în localitate

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

Pe amplasamentul studiat există dotări de alimentare cu apă, de electricitate, 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 parțial 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 ($-1,7^{\circ}\text{C}$) 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 $0,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/mp}$ (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

2.4.Circulația

Terenul are latura nord-estică paralelă cu strada existentă Bulevardul Lucian Blaga. Accesul la terenul studiat se face pe un acces existent amenajat.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosință arabil intravilan, este parțial construit.



- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent pe terenul studiat, beneficiarul își desfășoară activitatea de prelucrări metalice în două hale de producție și construcții administrative și tehnice.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul studiat există construcții cu regim de înălțime P-P+1E.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

În zona studiată există dotări de alimentare cu apă, electricitate, și telefonie.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundație 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 construcții

- Parcela este bransată la rețele edilitare existente pe stradă.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

Accesul carosabil și pietonal la obiectivul propus se va face din bulevardul Lucian Blaga, printr-un acces existent modernizat.

Alimentarea cu apă – Alimentarea cu apă potabilă se realizează prin bransamentul existent pe parcela de la rețeaua de pe bulevardul Lucian Blaga.

Canalizare – evacuarea apelor uzate menajere se face prin rețeaua de pe parcela spre rețeaua de canalizare de pe bulevardul Lucian Blaga.

Alimentare cu energie electrică - În zona există rețea de energie electrică de joasă tensiune și de medie tensiune. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua de medie tensiune existentă pe parcela.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Cadrul natural este neconstruit.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zona nu există riscuri naturale sau pericol de inundație 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 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.Optiuni ale populatiei

Se propune extinderea capacității existente de producție prin construirea unei noi hale cu funcțiunea de producție prelucrări metalice.

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

Consecintele economice si sociale : realizarea propunerilor descrise in prezenta documentatie vor determina urbanizarea zonei, si realizarea unei investitii benefice municipiului Satu Mare prin activitatea de constructie cat si prin scopul final care este realizarea unei cladiri cu functiunea de hala pentru asamblare componente electronice.

Consecintele economice si sociale la nivelul localitatii rezulta din activitatea de proiectare, de construire (locuri noi de munca create, consum de materiale), de taxe rezultate din aceste activitati la bugetul local , iar ulterior dupa finalizarea santierului, un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri la buget.

Costurile pentru lucrarile necesare punerii in functiune a obiectivului descris mai sus vor fi suportate de investitorul privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul – ***P.U.Z – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIE PE Bulevardul Lucian Blaga, nr. 69 IN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDETUL SATU MARE.***

In 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 cu scopul extinderii capacității de producție.

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 si teren extravilan, partial construit.

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior acest teren.

3.4.Modernizarea circulației

Terenul are latura estica paralela cu strada existenta bulevardul Lucian Blaga. Accesul la terenul studiat se face pe un acces existent amenajat.



Pe parcela sunt hale existente in care se desfasoara procesul de productie. Restul cladirilor sunt cladiri anexe de depozitare, dotari tehnico edilitare in care nu isi desfasoara activitatea personalul, decat cu ocazia mentenantei acestora. Prezenta documentatie propune inca o hala de productie.

Pentru calculul necesarului locurilor de parcare s-a utilizat prevederea (HGR 525/1996) Regulamentului General de Urbanism, anexa 5, punctul 5.12 : activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp. S-au prevazut 18 locuri de parcare pentru C6(trei compartimente de cate 900mp), 18 locuri de parcare pentru C2(trei compartimente de cate 900mp), 6 locuri de parcare pentru C3(un compartiment de 900mp) 12 locuri de parcare pentru cladirea nou propusa(doua compartimente de cate 900mp) astfel au fost propuse **54 de locuri de parcare** aferente activitatii desfasurate.

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

Amplasamentul studiat se află în proprietatea beneficiarului SC Rosendahl Nextrom SRL, conform Extras de Carte Funciara atasat. Suprafata terenului este de 28.280 mp si se afla in intravilanul localitatii Satu Mare, conform Extrasul de CF nr. 177260. Pe parcela exista constructii pentru productie prelucrari metalice. Acestea se identifica prin nr. cad. 177260 – C1 Anexa tehnico sociala, nr. cad. 177260 – C2 Hala, nr. cad. 177260 – C3 Hala, nr. cad. 177260 – C4 Atelier, nr. cad. 177260 – C5 Atelier, nr. cad. 177260 – C6 Hala de productie, nr. cad. 177260 – C7 Casa pompe, nr. cad. 177260 – C8 Cabina poarta.

Înălțimea construcțiilor existente propuse pentru modernizare / extindere se va incadra in regimul prevazut in Regulamentul general de urbanism, se va stabili pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

Se propune extinderea capacității existente de producție prin construirea unei noi hale cu funcțiunea de producție prelucrări metalice.

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

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 strada existentă
- 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 = 31,96 %

POTpropus = 75,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,36

CUTpropus = 1,50

P – P+1E

**Bilanț Teritorial :**

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPRAF
TEREN DESTINAT REALIZarii UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	28.280,00	100 %	28.280,00	100 %
ZONA DESTINATA U.I. si I.D. din care :	28.280,00	100 %	28.280,00	100%
<i>Constructii si platforme carosabile</i>	<i>9.038,00</i>	<i>31,96 %</i>	<i>21.210,00</i>	<i>75,00%</i>
<i>Parcari</i>	<i>15.500,00</i>	<i>54,80%</i>	<i>1.414,00</i>	<i>5,00%</i>
<i>Spatiu verde amenajata</i>	<i>3.742,00</i>	<i>13,24%</i>	<i>5.656,00</i>	<i>20,00%</i>
S TOTAL REGLEMENTAT	28.280,00	100 %	28.280,00	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitareAlimentarea cu apa

Pe amplasament exista retele de alimentare cu apa racordate la rețeaua de apa a municipiului.

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 acesteia in santurile existente 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. Cladirea propusa se va racorda la aceeasi rețea.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de gaze naturale existenta.

3.7. Protecția mediului

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

Protecția apelor

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

Protecția aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor



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

Protecția solului și 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 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 spațiile verzi de protecție

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.3 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 ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație sta la baza următoarelor operațiuni : regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință : ID – unități industriale și de depozitare.

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,

**ARHabitat 2015 srl**

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

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

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 metalica, 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 in tabelul de mai jos.

Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei					
ETAPA	CATEGORIA DE COST		CHELTUIALA SUPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATA DE AUTORITATE A 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	3.1	- ORGANIZARE DE SANTIER	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

	INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	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	

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu sunt.

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta



P.U.Z. – EXTINDERE CAPACITATE DE PRODUCTIEPE PE BULEVARDUL LUCIAN BLAGA NR. 69 IN MUNICIPIUL SATU MARE, JUDETUL 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 întărind 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 legala 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 înaltime 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 PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unităților 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 $K_s = 0,15$ 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 „Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

I.D. / UD - unitati industriale si de depozitare

S parcela = 28.280 mp din care :

Scontr max = 21.210 mp

- regim de înaltime P – P+1E, hmax. = 12,00 m hmax streasina= 10,00 m

- retragerea față de limitele de proprietate va fi de min. 1 m

- accesul auto se va realiza din bulevardul Lucian Blaga

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „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=75,00 %

CUT= 1,50

Zona verde min. = 20,00%

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este pozitionat cu frontul nord-estic paralel la strada existenta. Accesul se face din drumul existent .

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. 20,00 % din suprafata parcelei.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

A. FUNCTIUNI

Functiuni existente mentinute

- nu sunt

Functiuni noi propuse

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

B. INTERDICȚII

Interdicții definitive

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- Bulevardul Lucian Blaga

D. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• **utilizări permise:**

- constructii P – P+1E
- circulații rutiere și pietonale
- lucrări tehnico-edilitare.

• **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 nord-vest a intravilanul localitatii Satu Mare. Terenul este pozitionat cu latara sud-vestica paralela la strada existenta.

Pentru zona studiata se aplica:

Zona de constructii

Indicii urbanistici propusi :

POT=75,00 %

CUT= 1,50

Zona verde: 20,00%

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