

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - MODELARE ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

Initiator: MOLDOVAN CRISTINA
com. Vadu Izei , sat Vadu Izei, nr. 610

Amplasament: loc. SIGHETU MARMAȚIEI, str. Zimbrului, nr. F. nr.

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. STOIA HOREA
Arh. TOTH Krisztina
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii APRILIE 2021

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - MODELARE ZONA PENTRU
LOCUINTE COLECTIVE

Initiator: MOLDOVAN CRISTINA
com. Vadu Izei , sat Vadu Izei, nr. 610

Amplasament: loc. SIGHETU MARMAȚIEI, str. Zimbrului, nr. F. nr.

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. STOIA HOREA
Arh. TOTH Krisztina
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii APRILIE 2021

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nei Moldovan Cristina, căsătorită cu d-nul Moldovan Ioan, cu domiciliul stabil în loc. Vadu Izei, sat Vadu Izei, nr. 610.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. Va da soluții pentru ridicarea nivelului de interes pentru zonă, oferind oportunități în desfășurarea activităților unor investitori. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **studierea zonei în suprafață de 10135 mp precum și reglementarea ei, aflată în proprietatea a mai multor persoane fizice - Moldovan Cristina, Moldovan Ioan, Sabadiș Ileana, Sabadiș Ioan, Nemeș Doina** conform extraselor CF: 65426, 62770, 64874, 64336, 64915.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Sighetu Marmației întocmit de firma SC Aedilis Proiect SRL, aprobat prin HCL 61/2013, zona studiată se află în intravilanul localității, în U.T.R-ul **L2 - Zona de locuințe de tip urban.**

Realizarea obiectivului de investiție prevăzut în certificatul de urbanism se înscrie în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarilor terenului.

În acest sens s-au eliberat

**Certificatul de urbanism nr. 165 / 15.04.2021, și
Avizul de Oportunitate nr. 3 / 16.08.2021**

care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiile de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- Analizarea prevederilor zonei L2;
- Organizarea arhitectural - urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Conformarea arhitectural - volumetrică;
- Dimensionarea acceselor și locurilor de parcare propuse în zona studiată în conformitate cu normele și legislația în vigoare, pentru funcțiunea propusă;
- Analiza condițiilor geotehnice
- Echiparea tehnico - edilitară

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Sighetu Marmației întocmit de SC Aedilis Proiect SRL – aprobat HCL 61/2013

STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL - proiect nr 230/2021

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	10135,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	76,00 mp
– suprafața zone libere	9959,00 mp
– suprafața carosabilului + circulații pietonale	100,00 mp

În avizul de oportunitate zona de studiu s-a stabilit de 10183mp, suprafață care s-a micșorat în urma unor actualizări din extrasele CF. Suprafața de teren care urmează să fie reglementată este alcătuită din 5 parcele totalizând o suprafață de 10135mp.

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**" - **Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "**Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**" - **Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*)** - **REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)- **Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (**Legea nr. 46/2008**) - **Republicare**
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. 107/1996
Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - **REPUBLICARE**
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății
Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Normativ P118/99 de siguranța la foc a construcțiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul se află la aproximativ 500m de zona centrală a municipiului Sighetu Marmației, în partea de vest, într-un cartier rezidențial, în spatele parcelelor adiacente străzii Zimbrului. La 200m de amplasamentul studiat, în partea de est față de acesta se află cartierul Cuza Vodă, cartier construit în perioada comunistă - anii 70 în regim de înălțime S+P+4E cu fronturi lungi la stradă și funcțiuni de locuire colectivă, respectiv funcțiuni complementare locuirii - predominant - spații comerciale, alimentare și nealimentare.

Cartierul rezidențial este în plină dezvoltare, prezintă clădiri de locuit în stare de degradare, dar și clădiri de locuit noi. Clădirile rezidențiale noi sunt construite predominant în regim de înălțime P+M.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus reglementării prezintă condiții de amplasare a noilor clădiri față de parcelele învecinate, precum și accesibilitate și orientare față de punctele cardinale. Accesul la terenurile pe care se dorește a se construi - nr cad 64336, 64915, 64874, 65426 - se va face prin terenul cu nr cad 62770. Azi, pe acest teren există o casă de locuit în regim de înălțime P+1E pentru care s-a obținut autorizație de demolare.

Dinspre **est**, zona studiată este delimitată de proprietăți private.

Dinspre **vest**, zona studiată este delimitată de proprietăți private.

Dinspre **nord**, terenul este delimitat de un drum privat care nu are ieșire la drum public.

Dinspre **sud**, zona studiată este delimitată de proprietăți private și strada Zimbrului.

În vederea realizării ansamblului de clădiri s-au identificat 3 probleme majore ale amplasamentului:

- regimul de retragere față de limitele laterale și posterioare
- regimul de înălțime
- integrarea construcțiilor propuse în frontul construit existent și preconizat în viitor

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în zona centrală nouă a municipiului Sighetu Marmației, la aproximativ 500m față de centrul istoric, cartier rezidențial în urbanizare.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie aflate în imediata vecinătate. Terenul se află adiacent străzii Zimbrului care prezintă un profil stradal alcătuit din circulație carosabilă de două sensuri și trotuare pe ambele părți. Pe o rază de 500m față de zona studiată se află toate funcțiunile care deservească locuirea din zonă: - grădiniță, școală, spital, centru sportiv și de agrement de pe malul Izei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu nu prezintă denivelări, este plat, are perspective largi spre sud - vest unde sunt dealurile Solovan.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICA

Municipiul Sighetu Marmației este drenat de apele a trei râuri - Iza la sud, Tisa la nord, și Ronișoara la est. Terenul studiat se găsește pe terasa râului Iza, regimul hidric fiind bogat în zonă.

Pânza freatică s-a interceptat la -2,50m, -4,5m față de nivelul terenului în urma realizării studiului geotehnic fiind cantonată în stratul de pietriș, bolovăniș.

Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt influențate de regimul precipitațiilor, nivelul maxim putând ajunge la -1,5m față de cota terenului natural.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Sighetu Marmației, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un topo climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semi moderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticicloul înaintează spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 8°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -3°C, până la cea mai caldă – august 39,4°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Sighetu Marmației beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic moderat.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea bolovăniș cu pietriș în masa de nisip, la adâncimea minimă de -1,20m de la nivelul terenului amenajat.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Sighetu Marmației și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20m \text{ m/s}^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0,70s$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Cutremure: - zona de intensitate seismică pe scara MSK - VII și perioada de revenire cca 100ai.

Inundații: - municipiul Sighetu Marmației se găsește pe lista privind unitățile administrativ - teritoriale afectate de inundații pe cursuri de apă.

Alunecări de teren: - mun. Sighetu Marmației se găsește pe lista privind regiunile cu potențial scăzut - mediu de producere a alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii Zimbrului – stradă cu sens dublu de circulație, trotuare pe ambele părți, cu un profil de 9m lățime.

Strada Zimbrului are legături bune cu restul orașului, spre centrul orașului, spre zona de agrement.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA TERENUL STUDIAT

În prezent, terenul proprietate a unor persoane fizice este liber de construcții - 4 parcele, cea de-a 5-a parcelă cu acces direct în strada Zimbrului are o construcție cu funcțiunea de locuire individuală pentru care s-a obținut autorizație de demolare.

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire, vis a vis de terenul studiat față de strada Zimbrului se află o zonă industrială - fostul abator dezafectat unde momentan funcționează un atelier de reparații mașini.

Zona este în plină transformare, multe construcții sunt în stare degradată, altele sunt noi construite. Zona este de mare interes datorită poziției față de centrul orașului și zona de agrement.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – individuală și colectivă cu funcțiuni complementare - comert, alimentare publică.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În zona studiată există clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale în regim de înălțime max P+1E, locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E - cartierul Cuza Vodă (la aproximativ 200m.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă este foarte pestriț, clădiri în stare de degradare, dar și clădiri noi, clădiri în regim de înălțime P, dar și P+4E.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Pe o rază de 500m față de terenul studiat există clădiri de locuințe în regim de înălțime S+P+4E cu parter comercial, alimentație publică, grădiniță, școală, spital.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde amenajată.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se afla astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale;
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu exista risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezinta risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Zimbrului. De asemenea, există și iluminat public stradal pe această stradă.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

– Cadrul natural existent este în mare parte amenajat.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

– au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

– terenul studiat are legături cu arterele principale din zonă.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul.

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

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentatia PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : Sighetu Marmației, str. Zimbrului, nr. F . nr., un ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă în regim de înălțime D(S)+P+2E+E3r cu posibilitatea de a amenaja la parter un spațiu comercial - pe latura estică a terenului - care să deservească zona nou creată, dar și cea din imediata apropiere. Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

funcțiunea propusă – locuire colectivă cu funcțiuni complementare – nu crează disfuncționalități.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG Sighetu Marmației aprobat, în zona **L2 - ZONA DE LOCUINȚE DE TIP URBAN cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ**. La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul **L2 - ZONA DE LOCUINȚE DE TIP URBAN cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ**. – având destinația actuală de teren arabil, curți – construcții, fâneață.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Funcțiune dominantă – zone rezidențiale de locuințe individuale
- Funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cult, cultura, învățământ, sănătate (numai cabinete individuale), funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte, alte servicii (cabinete individuale, birouri proiectare, asistentă, consultantă, etc)
- Străzi, alei pietonale, piste pentru biciclete, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), locuri de joaca, amenajari ale spatiului public, echipamente publice si tehnico- edilitare.
- Spatii verzi publice, mobilier urban

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire - masă, pergole, teren sport - cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, nivel de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

- se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor

- se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului prevăzute la secțiunea III, articolele 15 și 16.

- mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent,

- se admite construirea de locuințe colective, dar numai în baza unui PUZ aprobat.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2.

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- anexe pentru creșterea animalelor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile - plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisajeră pentru terenul liber dintre construcții.
- Orientarea apartamentelor spre dealul Solovan care oferă cadre de relaxare pentru privitor

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru parcelele construibile - 65426, 64874, 64336, 64915 trebuie să se creeze un acces nou. În acest sens s-a cumpărat parcela cu numărul cadastral 62770 pe care există o casă de locuit în regim de înălțime P+1E, pentru care s-au făcut deja demersuri pentru demolare. Parcela adiacentă străzii Zimbrului se află la numărul 60 și are o lățime variabilă - de la 9,4m la 8,0 m. Pe această parcelă se va amenaja o cale de acces cu o zonă carosabilă de 7,0m și un trotuar pe partea estică. Pe cealaltă parte se va amenaja o zonă verde pe unde se vor amplasa și rețelele edilitare. Pe interiorul celor 4 parcele construibile se va amenaja în continuare calea de acces cu o zonă carosabilă de 7,0m și parcări de-a lungul - căii de acces (în zona de sud), respectiv perpendicular pe calea de acces (în zona de est). Se amenajează cale de acces pentru toate parcajele propuse a se amplasa la parterul, demisolul sau subsolul imobilele. Parcățile la sol sunt

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmăției, str. Zimbrului

destinate vizitatorilor, toate locurile de parcare necesare pentru locuitorii din zonă vor fi asigurate în imobil.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglementat se propun:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire individuală și colectivă
- parcaje la sol, demisol și subsol pentru autoturisme
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- Realizarea racordurilor stradale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conversi pentru spațiile de la parter cu funcțiuni ce nu sunt producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, birouri ale unor profesii liberale etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus **dacă soluția de acces se realizează din accesul existent fără intervenții pe fațada imobilului.**
- spații comerciale cu suprafața desfășurată până în 200mp aflate la parterul imobilelor;
- cofetărie, cafenea cu suprafața desfășurată până în 200mp și program de funcționare până în orele 20

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică (restaurant), depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- orice altă funcțiune în afară de cele menționate la art. 1 și art. 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenul cu numărul cadastral **62770** - devine cale de acces

Pe terenurile cu numerele cadastrale **65426, 64874, 64336, 64915** se dorește construirea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă și comerț în regim de înălțime D(S)+P+2E+E3r.

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

- Ansamblul de locuit va fi compus din 5 corpuri cu orientarea pe direcția nord - sud: 4 corpuri spre vest față de calea de acces principală vor fi cu locuințe colective în regim de înălțime D(S)+P+2E+E3r. Orientarea construcțiilor pe direcția nord-sud favorizează orientarea apartamentelor pe direcția est și vest, astfel se asigură o însorire sănătoasă. Clădirea propusă pe partea de est a căii principale de acces se propune a se realiza cu mai multe funcțiuni - locuințe colective la nivelele superioare, iar la parter se va organiza un spațiu comercial cu suprafața desfășurată până în 200mp, o cofetărie / cafenea.
- Pentru cele 4 imobilele se propun a se organiza 85 apartamente cu loc de parcare amenajat la demisol / subsol, iar pentru cel de-al 5-lea imobil 12 apartamente cu parcare la subsol. Această organizare necesită asigurarea a minim 388mp de zonă verde conform HG 525/1996 (**3,82%**). Pe teren se propune amenajarea unei suprafețe verzi de aproximativ 46,23% din totalul zonei reglementate.

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL

zona studiată

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	76,00	0,75	2205,00	21,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	9959,00	98,26	4685,00	46,23
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	100,00	0,99	3245,00	32,01
	Total suprafata zona de studiu	10135,00	100,00	10135,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata	40 %		40 %	
	C.U.T. zona reglementata	1		1,2	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe strada Zimbrului.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajera și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentul pentru clădirile propuse se propune a se realiza prin crearea unei rețele noi din PT 6 amplasat pe strada Zimbrului. Toate lucrările de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin cabluri subterane.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURĂ

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponul ecologic zonal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se fac următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Amenajarea spațiilor verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu e cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
Loc. Sighetu Marmației, str. Zimbrului

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea tuturor utilităților
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Sighetu Marmației.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor spații verzi care să corespundă intereselor de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- dată fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

