

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE LOCUIT**

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA NR.41 – NR. CAD 189684

Proiect numărul : 19/2024
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : **SC MIBO REAL ESTATE SRL**

Proiectant : SC Peracto AG SRL

Amplasament: JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA STR. AMATIULUI – NR. CAD 189684

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. ZONA DE LOCUIT

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

c. Date statistice

d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

c. Potențial de dezvoltare

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

b. Relaționarea zonei cu localitatea

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

b. Relaționări între funcțiuni

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

d. Aspecte calitative ale fondului construit

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

f. Asigurarea cu spații verzi

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

h. Principalele disfuncționalități

2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

b. Principalele disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

- a. Relația cadru natural – cadru construit
- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

3.2. Valorificarea cadrului natural

3.3. Modernizarea circulației

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun
- b. Organizarea circulației feroviare
- c. Organizarea circulației navale
- d. Organizarea circulației aeriene
- e. Organizarea circulației pietonale

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

- 3.5.1. Alimentare cu apă
- 3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială
- 3.5.3. Instalații de încălzire
- 3.5.4. Alimentare cu energie electrică
- 3.6.5. Telefonie

3.6. Protecția mediului

3.7. Obiective de utilitate publică

- a. Tipuri de obiective de utilitate publică
- b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

4. Concluzii – măsuri în continuare

PĂRȚI DESEDATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : 5000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 500
A3. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A4. Reglementări tehnico – edilitare	sc. 1 : 500
A5. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A6. Propunere de mobilare	sc. 1 : 500
A7. Plansa de prezentare axonometrie	----

Întocmit,
c.arh. Pugner Robert

MEMORIU DE TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.- ZONA DE LOCUIT

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE ZONA STR. AMATIULUI – NR. CAD 189684

Beneficiar : SC MIBO REAL ESTATE SRL

Proiectant : S.C. Peracto AG S.R.L.

Data elaborării : IANUARIE 2025

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Zona studiată, conform extrasului de carte funciara, are categoria de folosinta curti constructii, imobilul fiind **imprejmuit**, forma dreptunghiulara si este situata in sudul municipiului Satu Mare. Parcela este situata in Municipiul Satu Mare, str. Amatiului nr. 41, fiind identificata prin **nr.cad. 189684**.

Beneficiarul initiaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unor constructii, cu functiunea le locuire, avand regimul de inaltime propus (S/D)+P+1-6 si spatiu tehnic, dupa caz.

În vederea realizării investitiei este necesară reglementarea retragerii si aliniamentului fata de limitele de proprietate, cat si stabilirea procentului de ocupare si utilizare a terenului, precum si modalitati de racordare la retelele de utilitate publica exisenta.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

Zona studiată face parte din intravilan si este situata intr-o zona de locuit cu functiuni complementare fiind in apropiere sedii de firma, spatii comerciale, institutii, adiacent fiind locuinte colective si constructii cu case de locuit cu regim de inaltime variabil. Imobilul studiat la ora actuala se situeaza in zona mixta (fosta fabrica de oxigen, propusa spre refunctionalizare) de industrie, servicii si locuire, constatata in urma analizei situatiei existente.

1.3. Surse documentare

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

În Zona studiată au fost aprobate documentatii de urbanism pentru zone de locuit (locuinte colective cu regim de înălțime de la P+4, până la P+8. Lângă imobilul propus spre reglementare a fost aprobat P.U.Z. - Zona de locuit cu H.C.L.nr16/2023, în vecinătate la nord a fost aprobat P.U.Z. - Zona de locuit cu H.C.L.1 nr.70/2008, având și funcțiuni complementare.

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Imobilul propus spre reglementare este amplasat în intravilanul mun. Satu Mare, zona este în dezvoltare și reconversie, funcțiunile existente la ora actuală - zona mixtă de industrie, servicii nu se mai încadrează în zonele de locuire și locuire colectivă.

c. Potențial de dezvoltare

Considerăm că în această parte din Municipiu se vor edifica în cadrul zonei studiate și construcții cu funcțiunea de locuire, întrucât imobilele din zona au potențial pentru a fi dezvoltate edificii pe verticală cu funcțiuni similare. Prin prezenta documentație în partea desenată este marcată parcela cu nr.cad. 189683, parcela pe care în următoarea etapă va fi demarată documentia de urbanism pentru reconversia funcțiunii zonei în zona de locuinte colective cu funcțiuni complementare.

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea sudică a Mun. Satu Mare. Parcela este situată cu front la strada Amatiului, având destinația de curți construcții în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principala arteră de circulație str. Amatiului, respectiv str. Fantanele din Satu Mare.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Nu este cazul

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se va realiza prin continuarea/amenajarea carosabilului din incinta P.U.Z. Aprobat cu H.C.L. nr.16/2023 spre imobilul studiat, carosabil pentru circulație rutieră și pietonală ce va fi racordată în etapa II la str. Amatiului.

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități.

Zona studiată nu prezintă probleme din punct de vedere a capacității de transport.

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, imobilul studiat este în zona mixtă de industrie, servicii și locuințe în intravilan.

b. Relaționări între funcțiuni

Imobilul propus spre reglementare este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare, zona este în dezvoltare și reconversie, funcțiunile existente la ora actuală - zona mixtă de industrie, servicii nu se mai încadrează în funcțiunile adiacente de locuire și locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. și având în vedere reglementările aferente în zona studiată, stabilite prin documentațiile aprobate în imediata vecinătate, se poate considera că Conform R.G.U. - se zona încadrează în zona predominant rezidențială și procentul de ocupare a terenului se propune P.O.T. max 20% (locuințe colective).

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat există construcții și anexa aferente, ce vor fi desființate legal odată cu aprobarea documentațiilor de urbanism, cât și pentru lucrările de construire/desființare.

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona are servicii, în apropiere, respectiv rețele de apă și canalizare, electrice și gaze naturale, de la care s-ar putea face extinderea utilitatilor.

f. Asigurarea cu spații verzi

Se vor respecta prescripțiile normelor în vigoare.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este incompatibilitatea funcțiunii actuale cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentații de urbanism aprobate în imediata vecinătate, zone de locuit vs. zona de industrie.

2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

Zona studiată are echipare edilitară, electricitate, rețea de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale și telefonizare.

b. Principalele disfuncționalități

Necesitatea înlocuirii echipării edilitare actuale.

- Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Nu este cazul

3.2. Valorificarea cadrului natural

În viziunea urbanistică în continua schimbare, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, imobilelor, prin reglementarea acestora în zona de locuit cu funcțiuni complementare.

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Strazile principale în zonă sunt str. Fantanele, str. Amatiului. Din punct de vedere al circulației nu sunt probleme majore, strazile sunt asfaltate și au un profil determinat și corespunzător. Prin prezenta documentie de urbanism, respectiv în etapa II se va realiza un profil de drum determinat, conform normativelor în vigoare conectarea strazilor mai sus menționate.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală va fi rezolvată în cadrul incintei și trotuarele vor fi racordate la cele existente. Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu dizabilități, conform normativelor în vigoare.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală a terenului propus spre reglementare este de 5353.00mp și este teren situat în intravilanul localității, înscris în C.F. nr. 189684, aflat în proprietatea beneficiarului. Se propune, prin prezenta documentație, reglementarea terenului cu funcțiunea zonă de locuit cu funcțiuni complementare.

De asemenea se dorește amenajarea unor platforme de circulații (carosabile și pietonale), a unor zone pentru parcare autoturismelor și amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii, respectiv a punctelor gospodărești, conform normativelor în vigoare.

Conform modului de calcul al necesarului de locuri de parcare, prevăzut de Anexa 1 la H.C.L. nr. 350/23.12.2021, se prevede:

Se estimează un număr de 56 de apartamente, pentru care vor fi necesare 84 de locuri de parcare, conform art. 8., lit. D. acest număr va fi suplimentat cu 20% pentru vizitatori, rezultând un număr total de 101 de locuri de parcare, care vor fi asigurate atât la subsolul/demisolul imobilelor, cât și pe parcela studiată.

Se va asigura, pe parcela proprie, un spațiu destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de minim Bicicleta/apartament.

La zece locuri de parcare/garare, se va asigura o statie de incarcare electrica, respectiv la toate functiunile se va asigura in mod obligatoriu parcare speciala pentru persoanele cu dizabilitati, conform normativelor in vigoare.

Modul de calcul al spatiilor verzi si al locurilor de joaca –conform H.C.L. nr. 350/23.12.2021 se prevede minim:

105 de locuitori x 2,50 mp/locuitor = 262.50 mp de spatii verzi

105 de locuitori x 1,50 mp/locuitor = 157.50 mp loc de joaca pentru copii

Prin prezenta documentatie se propun 476.00 mp de spatii verzi, respectiv 157,50 mp de loc de joaca pentru copii, fiind respectate prevederile Anexei 1 din H.C.L. nr. 350/23.12.2021.

Se vor prevedea platforme gospodaresti, in spatii special amenajate, inchise protejate, pentru deseuri menajere si deseuri reciclabile, conform normativelor in vigoare. Platformele se vor realiza prin alipirea a cel putin 5 compartimente (5 fractii separate) si se vor dimensiona in functie de numarul de locuitori.

Regimul de aliniere si distantele minimale de sunt prezentate in plansa A-3 din prezenta documentatie.

Delimitarea zonelor functionale propuse se face in planşa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanţ fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL ETAPA1							
		EXISTENT		PROPOS		DETALIAT CF189684	
		MP	%	MP	%	MP	%
ID	ZONA DE INDUSTRIE SI DEP.	5353	100	0.00	0	0	0
LM	ZONA DE LOCUIT	0	0	5353	100	1070,6	20
CR	CAI DE COMUNICATIE(CR/CP)	0	0	0	0	3541,9	66
TJ	TEREN DE JOACA	0	0	0	0	157,5	2.5
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	0	0	0	107	3
ZV	SPATII VERZI	0	0	0	0	476	8.5
TOTAL		5353	100	5353	100	3080	100

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie sunt:

- P.O.T.max = 20 %
- C.U.T.max = 2.5
- Regim de inaltime S(D), P - P+1-6, cu sau fara etaj tehnic
- H max cornisa = 22m , H max = 24 m
- Regim de aliniere la nord conform plansa A-3 .

- o retragere conform Cod Civil pe laturile estice si vestice, sudice.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Imobilul este racordat la rețeaua de apă potabilă se va realiza racord nou .

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la canalizare, în momentul demarării etapei de autorizare se va opta pentru soluția de racordare în funcție de existența rețelei.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face prin racord nou.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică este necesară suplimentare.

3.6.5. Telefonie

Nu e cazul.

3.6. Protecția mediului

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin preluarea și transportarea deșeurilor la platforma ecologică, implică măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare. Prin sistemele de spații verzi propuse se va asigura indicele de plantare necesar.

3.7. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare lucrări de utilitate publică.

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren proprietate privată. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a localității.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

- Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U. – detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

- Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. – a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa
- Legea nr. 71/1006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I-a – Căi de comunicație;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995;
- Ordinul comun M.ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România;
- H.G. nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectare parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P.132/1993);
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

- Domenii de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z.,

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. / P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și mențină echilibrele naturale, specifice.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adopta soluții de colectare centralizată, la nivel de zonă a apelor menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu. Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică.

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P1000/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărut și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza freatică de suprafață, și va fi avizată de organele competente.

Reguli privind siguranța la incendii

Să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădirile înalte sau cu săli aglomerate).

Posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și o a doua fațadă, prin amenajări cu o lățime de 12 m, în cazurile acest lucru nu e posibil se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, înprejmuiri, mobilier urban.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în care parcela se află la diferență de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m

În cazul în care nu se respecta distanțele din normele de protecție împotriva incendiilor se vor lua măsuri compensatorii stabilite de legislația în vigoare.

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru aceasta zonă funcțională s-a stabilit retragere existentă în zona cu respectarea condițiilor obligatorii de confort și de însorire, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei. Se vor asigura accese la construcțiile publice pentru persoanele cu dizabilități locomotorii după caz.

- Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă.

- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

La realizarea dotărilor viitoare, se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod, este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări.

- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Nu se recomandă împrejurirea loturilor cu împrejurimi pline, pe o înălțime mai mare de 1,20 m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), care este o suprafață omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde o singură zonă funcțională.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

Zonele funcționale sunt următoarele:

LM – Zona de locuit cu funcțiuni complementare

ZV – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicație rutieră și pietonală

TJ – Teren de joacă

GC – Gospodărie comună

BILANT TERITORIAL ETAPA1		EXISTENT		PROPUȘ		DETALIAT CF189684	
		MP	%	MP	%	MP	%
ID	ZONA DE INDUSTRIE SI DEP.	5353	100	0.00	0	0	0
LM	ZONA DE LOCUIT	0	0	5353	100	1070,6	20
CR	CAI DE COMUNICATIE(CR/CP)	0	0	0	0	3541,9	66
TJ	TEREN DE JOACA	0	0	0	0	157,5	2.5
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	0	0	0	107	3
ZV	SPATII VERZI	0	0	0	0	476	8.5
TOTAL		5353	100	5353	100	3080	100

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

Indici pentru zona de locuit:

- P.O.T.max = 20 %
- C.U.T.max = 2.5
- **Regim de inaltime S(D), P - P+1-6, cu sau fara etaj tehnic**
- **H max cornisa = 22m , H max = 24 m**
- Regim de aliniere la nord conform plansa A-3
- retragere conform Cod Civil pe laturile estice si vestice, sudice.

Lm – Zona de locuit cu funcțiuni complementare (parter comercial, birouri)

Funcțiune predominantă – zona de locuit predominant rezidentia (locuinte cu dotari aferente)

Funcțiuni compatibile – anexe gospodaresti, garaje, parcaje acoperite, birouri, spatii comerciale – servicii la parter, plantații, parcuri in incinta.

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- anexe gospodaresti , garaje ,parcaje acoperite ,birouri ,amenajare acces, spatii comerciale –servicii la parter , plantații, parcuri in incinta se pot amplasa parcaje acoperite , garaje P, desfiintare constructii existente

Utilizări interzise:

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- construcții fără respectarea avizului geotehnic , constructii poluante.

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări A-3 și cu respectarea Codului Civil.

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile vor avea un aspect care să se încadreze în arhitectura zonei.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 2,20 m înălțime, garduri din plasa transparentă cu stalpi sau cu vederea opturată, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, metal.

SP – zona spații verzi, protecție,

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

Spații verzi conform prevederilor locale.

Utilizări permise: plantații de aliniament, plantații de protecție, de stabilizare a terenului.

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: bănci, bazine, piscine, pergole, dotări de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.

CR - Zona căi de comunicație rutiere în incinta

Cuprinde: drumuri, parcuri, alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații de aliniament;

TE – Zona de tehnico edilitare

Utilități permise: post de transformare –după caz ,

Condiții:

- se interzic lucrări ce pot prejudicia zonele învecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

Pentru aceste zone se instituie zona de protectie fata de alte functiuni conform legislatiei in vigoare.

GC-Zona de gospodarie comunală

Utilitati permise: constructii specifice

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

Pentru aceste zone se instituie zona de protectie fata de alte functiuni conform legislatiei in vigoare

Coordonator
arh. Mois I. Mirela

Intocmit,
c.arh Pugner Robert