

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
COMPLEX REZIDENTIAL**

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. GH. BARITIU NR.29-31 – NR. CAD 188250

Proiect numarul : 2PZ/2024
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : **SC LINDEN RESIDENCE SRL**
Proiectant : SC Peracto AG SRL

Amplasament: JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. GH. BARITIU NR.29-31 – NR. CAD 188250

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL

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

3.5.5. 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 DESENAȚE

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
COMPLEX REZIDENTIAL
JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. GH. BARITIU NR.29-31 – NR. CAD 188250

Beneficiar : SC LINDEN RESIDENCE SRL

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

Data/perioada elaborării : OCTOMBRIE 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Zona studiată conform extrasului de carte funciara categoria de folosinta este curti constructii imobil **imprejmuit** , forma dreptunghiulara si este situata in nordul localitatii .Parcela este situata in Mun.Satu Mare , str. Gh. Baritiu nr.29-31 **nr.cad188250** .

Beneficiarii initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei constructii (S/d) , P-P+2+1(r) .

În vederea realizării investitiei este necesară reglementarea retragerii si alinimaentului 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 cu case de locuit cu functiuni complementare fiind in apropiere sedii de firma ,spatii comerciale , terenul la ora actuala se situeaza in zona de locuit cu functiuni complementare constatata in urma analizei situatiei existente are destinatia de curti constructii si teren arabil conform C.F..

Având în vedere faptul că în zonă s-au facut solicitari pentru realizarea altor investitii noi intreaga zona este o zona de interes pentru localitate.

1.3.Surse documentare

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată nu a făcut obiectul unor studii .

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat în intravilanul mun. Satu Mare într-o zonă mixtă în care se găsesc un amestec de zone funcționale zona de locuit, zona de unități industriale/servicii . În apropierea imobilului reglementat există case de locuit la nord , o biserică la sud , la vest artera principală amenajată cu profil determinat.

c. Potențial de dezvoltare

Preponderent în zona studiată sunt construite case de locuit cu regim de înălțime variabil P, P+1 , P+M . Se poate constata că în această parte din Municipiu există posibilitatea dezvoltării unor complexe rezidențiale cu spații comerciale la parter și construcții cu funcțiuni similare întrucât terenurile intravilan din zonă au potențial pentru a fi dezvoltate edificii pe verticală.

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea nordică a Mun. Satu Mare. Parcela este situată cu front la stradă ,cu destinația curții construcției în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată și imobilul reglementat se află la distanță facilă de acces față de principală arteră de circulație str. Baritiu , accesul spre imobil este posibil atât cu vehicule cât și pietonal drumurile existente sunt asfaltate , există trotuare amenajate și pista de biciclete.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Nu este cazul

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Capacitatea drumurilor existente, inclusiv lățimea, starea acestora și numărul de benzi nu ridică aspect critic există posibilitatea de congestiune în orele de vârf.

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

Nu este necesară modernizarea traseelor existente sau a intersecției.

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată a imobilului propus pentru reglementare se identifică o zonă mixtă în care se găsesc un amestec de zone funcționale: zona de locuit, zona de unități industriale/servicii. În apropierea imobilului reglementat există case de locuit la nord, o biserică la sud, la vest artera principală amenajată cu profil determinat. Construcțiile sunt din materiale durabile construite în jurul anilor '70, unele modernizate/etajate/mansardate. Există servicii publice, transport în comun, pista de biciclete, școli în zonă. Imobilul studiat se află în proximitatea parcului recent amenajat "Zona Cubic".

b. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile adiacente din zonă sunt compatibile, se poate menționa că zona situată la est fiind o zonă de industrie nepoluantă și servicii de diferite tipuri implică un anumit impact asupra zonei.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. și reglementări aferente în zona studiată, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul nu sunt stabilite se poate considera că Conform R.G.U.-se încadrează în zona predominant rezidențială și procentul de ocupare a terenului se propune P.O.T. Max 40%, totuși prin avizul de oportunitate a fost stabilit un P.O.T. Max 20% având în vedere că se intenționează construirea a unui imobil cu mai multe apartamente.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile sunt din materiale durabile construite în jurul anilor '70, unele modernizate/etajate/mansardate. Pe terenul studiat /reglementat există construcții și anexe aferente ce vor fi desființate legal odată cu aprobarea documentațiilor de urbanism.

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

În apropierea imobilului reglementat există case de locuit la nord, o biserică la sud, la vest artera principală amenajată cu profil determinat, există servicii publice, transport în comun, pista de biciclete, școli în zonă și zonă verde parc.

f. Asigurarea cu spații verzi

Se vor respecta prescripțiile normelor și actelor administrative 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

Principală disfuncționalitate nu este cazul

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,canal , gaz.

b. Principalele disfuncționalități

Zona cu trafic intens în orele matinale (7-8:15) și blocaje temporare, care afectează moderat mobilitatea vehiculelor . Disfuncționalități în organizarea utilizării terenului, cum ar fi mixarea funcțiilor rezidențiale și industriei/serviciilor nepoluante în mod necorespunzător.

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

Valorificarea cadrului natural este esențială pentru a crea un mediu de locuit sustenabil, confortabil și atractiv , în cadrul elaborării documentației pentru autorizarea lucrărilor o etapă necesară va fi planificarea spațiilor verzi,și locului de joacă oferind rezidenților zone de relaxare și activități recreative.

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Străzi principale în zonă sunt str. Gh. Baritiu, str. Lacrimioarei . Din punct de vedere al circulației nu sunt probleme , strada este asfaltată și are un profil determinat , există acces amenajat la imobilul reglementat.

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

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

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

Suprafata totala a terenului propus spre reglementare este de 4254.00mp si este teren in intravilan inscris in CF nr. 188250 în proprietatea beneficiarului .Se propune prin prezenta documentatie reglementarea terenului cu functiunea mixta de locuit si servicii cu functiuni complementare.

Parcarile necesare se vor realiza in incinta conform analizei preliminare se vor amenaja 61 de locuri pentru locatari si vizitatori , si 18 locuri pentru spatiul comercial.

Aliniera minim a fost stabilita de la front 0 m de la limita de proprietate cu strada Baritiu , 3 m min de la limita vecinatatilor din nord , min.2 m fata de limita vecinatatilor din sud si 15 m de la limita est.

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
LM / IS	Zona mixta de locuit cu functiuni complementare(partier comercial)	850	20
Zv	Spatii verzi	700	16
CR	Circulatie rutiera si pietonala	2662	63
G.C.	Gospodarie com.	42	1
	Total	4254	100,00

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

indici pentru zona de mixta locuire/institutii servicii:

- POTmax = 20%
- CUT = 1.2
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+2+1retras

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Imobilul este racordat la rețeaua de apă potabilă, suplimentarea necesară se va rezolva la faza de autorizare prin soluția tehnică și obținerea avizului tehnic.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin redimensionare racordului existent la canalizare , in momentul demararii etapei de autorizare se va opta pentru solutia de racordare in functie de capacitatea rețelei.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face cu centrale proprii .

Imobilul este racordat la rețeaua de gaze naturale

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică .

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 și lucrări de utilitate publică .

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Imobilul propus spre reglementare ce va face obiectul studiului este teren privat. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor zone /parcele .

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 apărat 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.

Reguri 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, împrejmuiri, 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-au stabilit retrageri prezentate în planșa de reglementări urbanistice, se vor realiza edificii cu respectarea condițiilor obligatorii de confort și de însoțire, 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 constructiile publice pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii dupa caz.

- Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelilor 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 împrejurii

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejurii 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 singura zona funcționala.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile prezentului regulament.

Zonele funcționale sunt următoarele:

LM/IS – Zona de locuit / locuinte colective si functiuni complementare (parter comercial,birouri)

ZV – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE – Lucrari tehnico- edilitare

GC- Gospodarie comuna

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
LM / IS	Zona mixta de locuit cu functiuni complementare(parter comercial)	850	20
Zv	Spatii verzi	700	16
CR	Circulatie rutiera si pietonala	2662	63
G.C.	Gospodarie com.	42	1
	Total	4254	100,00

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

indici pentru zona de mixta locuire/institutii servicii:

- **POTmax = 20%**
- **CUT = 1.2**
- **Regim de inaltime S, P, P+M ,P+2+1retras**

- **H max =16.00 m**
- **Aliniement existent mentinut fata de limita de proprietate str. Gh. Baritiu**
- **retragere constructii noi propuse : 3m-Nord, 2 m- Sud , 15m- Est**

Lm /IS– Zona de locuit (locuinte colective)cu functiuni complementare(parter comercial , birouri.etc)

Funcțiune predominantă – zona de locuit predominant rezidentiala (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 principale / secundare compatibile permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- anexe , 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 si 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 cosntrucții 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 inaltime , garduri din plasa transparente cu stalpi sau cu vederea opturata , gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

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

SP – zona spații verzi, protecție,

Spații verzi pe conform prevederilor si necesarului stabilit prin acte administrative.

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

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 –dupa 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 protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare.

GC-Zona de gospodărie comună

Utilități permise: construcții specifice

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 protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare

arh. Mois I. Mirela

Întocmit,

c.arh Pugner Robert