

PROIECT Nr. 21/2021
Faza: P.U.Z.

**ELABORARE ȘI APROBARE
P.U.Z.-DEPOZIT P**

ÎN MUN. SATU MARE, BD. LUCIAN BLAGA, NR.400

BENEFICIAR: CBA NORD VEST S.R.L.

Nr. Ex.....

**ELABORARE ȘI APROBARE
P.U.Z. - DEPOZIT P**

ÎN MUN. SATU MARE, BD. LUCIAN BLAGA, NR.400

BORDEROU**PIESE 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 ocupa 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

- α. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
- β. 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 categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

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

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

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

3.6.5. Telecomunicații

3.7. Protecția mediului

3.8. 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

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domenii de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcționala

PIESE DESENATE

U 01 Plan de încadrare zonă	
U 02. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
U 03. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed 01. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U 04. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U 05. Ilustrare urbanistica	sc. 1:1000
U 06. Ilustrare urbanistica 3D	sc. 1:1000
Anexă - plan ridicări topografice	sc. 1:1000

Noiembrie 2022

ÎNTOCMIT,
arh. Csomai Erika Izabella

www.primarias.m.ro
SITE
GLS
www.primarias.m.ro
GLS
SITE
www.primarias.m.ro

**ELABORARE ȘI APROBARE
P.U.Z. - DEPOZIT P**

ÎN MUN. SATU MARE, BD. LUCIAN BLAGA, NR.400

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR,

arh. Csomai Erika

ȘEF PROIECT,

arh. Babici Nicolae

COLECTIV DE ELABORARE

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Noiembrie 2022

**ELABORARE ȘI APROBARE
P.U.Z. - DEPOZIT P**

ÎN MUN. SATU MARE, BD. LUCIAN BLAGA, NR.400

MEMORIU DE PREZENTARE**1. DATE GENERALE**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. – DEPOZIT P

AMPLASAMENT: MUN. SATU MARE, BD. LUCIAN BLAGA, NR.400

BENEFICIAR: CBA NORD VEST S.R.L.

PROIECTANT: ERYZA PROIECT S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE: Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

DATA ELABORĂRII: Noiembrie 2022

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Se propune extinderea intravilanului prin introducerea parcelelor nr.cf.186021 și nr.cf.162428.

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 13 810 mp compusă din parcela cu nr. Cad. 186021, având suprafața de 13410 mp și parcela cu nr. Cad. 162428 având suprafața de 400 mp. Parcela cu nr. Cad. 186021, având suprafața de 13410 mp este compusă din 10.022 mp teren extravilan și 3.388 mp intravilan.

Se propune:

- regimul economic, funcțiunea zonei: din teren arabil extravilan existent, în zonă de instituții și servicii **IS** intravilan;
- înălțimea maximă admisă: P, P+1, $H_{\text{cornișă}}=10$ m; $H_{\text{coamă}}=12$ m
- coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1,2
- procentul de ocupare a terenului: maxim 65%

Accesul în incintă este asigurată de pe bulevardul Lucian Blaga prin incinta CBA Nord Vest SRL. În incintă există drumuri și platforme betonate, acestea vor fi extinse pentru deservirea clădirii propuse.

Societatea desfășoară o activitate comercială care se încadrează la servicii, având ca activitate vânzare cu amănuntul și en gros. Prin construirea noului depozit se dorește diversificarea gamelor de produse și ale activității de distribuție.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ

Zona studiată este situată parțial în intravilanul Mun. Satu Mare prezenta documentație se propune extinderea zonei de IS în vederea realizării obiectivului de investiții.

În apropierea zonei studiate se desfășoară activități similare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

Pentru zona studiată a mai fost elaborat și aprobat prin H.C.L. nr.57/28.02.2008 PLANUL URBANISTIC ZONAL “DEPOZIT, BIROURI ȘI MAGAZIN CBA NORD VEST ÎN MUNICIPIUL SATU MARE ”.

b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivelor de investiții se urmărește extinderea și diversificarea gamei de activități administrative. Se creează de asemenea noi locuri de muncă.

d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru amplasamentul studiat nu au fost elaborate alte proiecte.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a făcut obiectul P.U.Z. “DEPOZIT, BIROURI ȘI MAGAZIN CBA NORD VEST ÎN MUNICIPIUL SATU MARE ”.

b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul este amplasat în zona sudică a Mun. Satu Mare, pe Bd. Lucian Blaga, în conformitate cu planul de încadrare în zonă. Într-o zonă mixtă compusă din zonă pentru locuințe, zonă de servicii din imediata vecinătate a Parcului Industrial Sud – zonă unități industriale/depozitare.

c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se creează noi oportunități în diversificarea gamei de activități comerciale, aducătoare de profit și crearea de noi locuri de muncă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în partea sudică a localității, cuprinzând terenuri aflate parțial în intravilan și extravilan.

Zona studiată are următoarele vecinătăți :

- la Nord: zonă de locuit/ teren arabil și canal

- la Vest : incinta CBA cu nr. Cad 156914
- la Sud: canal Homorod
- la Est : teren arabil,

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în partea sudică a Mun. Satu Mare, la est de Bd. Lucian Blaga.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea centrală a județului Satu Mare. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

2.4. CIRCULAȚIA

a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe o arteră principală a localității, bulevardul Lucian Blaga.

b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Bulevardul Lucian Blaga asigură capacitățile de transport necesare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Actualmente terenul studiat este parțial în intravilan, existând mai multe construcții de locuit și cele de depozitare/comercializare aparținătoare beneficiarului.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată compusă din parcela cu nr. Cad. 186021 și parcela cu nr. Cad. 162428 are $POT_{existent}=0\%$, $CUT_{existent}=0,0$.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Aria studiată în PUZ este bine deservită în zonă de o gamă largă de servicii și comerț.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pentru amplasamentul studiat, sunt propuse suprafețe verzi (gazon), conform R.G.U.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu sunt.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

a. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Actualmente amplasamentul studiat dispune de rețele de apă-canal și de electrice.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu sunt.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

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 studiată nu există valori de patrimoniu.

e. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului va crea oportunități noi în diversificarea gamei de activități servicii și comerț.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geotehnic, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor freatice a fost interceptat la -3,00 m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este teren intravilan, zonă instituții publice și servicii conform PUZ aprobat din 2008 și teren extravilan nereglementat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuințe individuale ce fac parte din țesutul tradițional al localității și construcții tip hale.

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime maxim P+1Eparțial cu max. 10,00m la cornișă și se va încadra armonios în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

α. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul la obiectiv este realizat de pe Bd. Lucian Blaga.

β. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

γ. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

δ. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

ε. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Prin amenajarea incintei cu platformă semicarosabilă, se asigură accesul pentru pietoni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 13.810,00 mp și cuprinde teren pentru zonă pentru instituții publice, servicii – zonă construibilă 8.976,50 mp, zonă pentru căi de comunicație 4.243 mp, zonă pentru spații verzi 690,50 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANȚ INCINTĂ	mp	%
IS Zonă pentru instituții publice, servicii	13.810,00	100,00
Zonă construibilă	8.976,50	65,00
Zonă pentru căi de comunicație	4.143,00	30,00
Zonă spații verzi	690,50	5,00
TOTAL	13.810,00	100,00

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

$$P.O.T._{maxim} = 65 \%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,20$$

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- a. **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- b. **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Racordarea la rețeaua stradală este realizată prin bransament existent care asigură alimentarea incintei existente.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Se propune prin extinderea rețelelor existente.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune prin extinderea rețelei existente.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se propune prin extinderea rețelei existente.

3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă pentru instalațiile sanitare de apă și canalizare. Protecția factorului de mediu aer este asigurată de alegerea instalațiilor de încălzire (sistem ecologic cu combustibil solid). De asemenea în cadrul clădirilor nu se desfășoară activități poluante.

Pentru zona studiată, este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa de gunoi a localității.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin diversificarea gamei de activități aducătoare de profit.

Șef proiect:

arh. Babici Nicolae

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella

www.primariasm.ro
SITE
GLS
www.primariasm.ro
GLS
SITE
www.primariasm.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

O data aprobat, PUZ și RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

Prevederile prezentului regulament vor fi in permanenta corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice si sunt opozabile in justitie.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de catre Consiliul Local al Orasului Satu Mare si va fi mentionata in Hotararea de aprobare a planului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

Ghid privind metodologia de elaborare si cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnica Indicativ: GM – 010 – 2000.

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;

3. DOMENII DE APLICARE

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica si actualizeaza prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001 modificata si actualizata, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Prezentul regulament are caracter operational si este opozabil în justitie. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si / sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Avizele si acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Legislatia referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional si morfologic, si pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate .

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

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

SERVITUȚI:

- a. zonă II de servitute aeronautică
- b. zonă de protecție canal 2m

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE:

- Pe baza normelor sanitare:

Fosele septice/bazinele vidanjabile se vor amplasa la distanțele minime de 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10 m față de locuințele vecine, minim 20 m față de sursele locale de apă potabilă (fântani, pompe de mână, izvoare captate etc.).

- Față de infrastructura tehnică:

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 18,50 m din ax pentru LEA 110 kV.

- Zonele de protecție și zone de siguranță față de calea ferată:

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietate, în limita a maxim 100,00 metri, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 zile.

ZONELE FUNCȚIONALE SUNT URMĂTOARELE :

- ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE, SERVICII

-IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE, SERVICII

Funcțiune predominantă: - instituții și servicii

Funcțiuni compatibile: - comerț

Utilizări permise: - construcții administrative, depozite

Utilizări permise cu condiții - alte dotări specifice

Utilizări interzise:

- unități poluante sau cu alte riscuri

Regimul de înălțime: P, P+1

- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 10 m

- Înălțimea maximă admisă la coama : 12 m

Condiții de amplasare:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 1,5 m;

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m in cazul fatadelor fara ferestre, respectiv la minim 2 m in cazul fatadelor cu ferestre, respectand o retragere fata de limita laterala opusa de cel putin 3 m.

- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii

Accese carosabile

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcari confor R.G.U. art. 33, anexa Nr.5

Amenajarea incintei cu locurile de parcare si drumul de acces nu va depasi G.O. = 97% din suprafata parcelei

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T: = 65% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

C.U.T.: = 1.20 ADC / SUPRAFAȚA PARCELA

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

G.O. = 95% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane moderne, va fi simpla, lipsita de elemente parazitare
- Acoperis: acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpanta.

- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatie sau invelitori din materiale ceramice sau metalice, de culoare caramiziu, maro, gri
- Tinichigieria va fi simpla, discreta - se recomanda folosirea jgheburilor infundate si evitarea folosirii tablei zincate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC.
- Elemente adiacente constructiei: Elemente precum terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute si realizate astfel incat sa se incadreze in volumul construit, fara a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fatadele cladirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare si suficiente pentru a fi observate dintr-o circulatie publica – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe cladiri, care sa includa denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea intaltilor/echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor (antene TV, contoare, etc).

Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de functiune; Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza o serie limitativa materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fatade, caramida aparenta, beton aparent, placaje ceramice, sticla, pereti cortina partial, etc. Se interzice montarea usilor decorative cu elemente de sticla oglindata, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, inox, placarea soclurilor cu imitatii de piatra, decorarea parapetelor pline cu decupaje in forme straine locului, etc.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 5% din incinta.

Imprejmuiri :

- Se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2 30 m si minim 1 80 m inaltime, din care 0.30 m soclu opac, pentru zonele din aliniament,
- Pentru laturile posterioare si laterale se pot edifica si garduri cu panouri opace din lemn, metal sau zidarie si inaltimea maxima de 2.00 m.

Şef proiect:
arh. Babici Nicolae

Întocmit:
arh. Csomai Erika Izabella