

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

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. MILENIULUI NR.13 – NR. CAD 190644

Proiect numarul : 14/2024

Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : RATIU COSMIN CONSTANTIN SI RATIU COSMINA OANA

Proiectant : SC Peracto AG SRL

Amplasament: **JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. MILENIULUI NR.13 – NR. CAD 190644**

BORDEROU**PĂRȚI SCRISE****- MEMORIU DE PREZENTARE****PĂRȚI DESENATE**

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : -
A2. Plan de situatie existent zonal	sc. 1 : 1000
A3. Tipuri de proprietate zonal	sc. 1 : 1000
A4. Reglementări urbanistice zonal	sc. 1 : 1000
A5. Plan de situatie regim de inaltime zonal	sc 1 : 1000
A6. Plan de situatie regim de inaltime propunere zonal	sc 1 : 1000
A7. Plan de situatie existent imob.reglementat	sc 1 : 500
A8. Tipuri de proprietate imob. reglementat	sc 1 : 500
A9. Reglementari urbanistice imob.regl.	sc 1 : 500
A10. Varianta de mobilare imob. reglementat	sc 1 : 500
A11. Retele edilitare urbanistice imob.regl.	sc 1 : 500

(componente de mașini, industria textilă, alimentară, producția mobilei).

2.3. Delimitarea/definirea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire:

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a clădirilor monument aflate la poziția 148, - PALATUL DE JUSTITIE, - SM-II-m-B-05238 - str. Mihai Viteazu nr.8 an cons. 1896-1987 - Ansamblul urban Strada Mihai Viteazul, nr. 112, 14-18, 20-23, 28-30, cu codul LMI: SM-II-a-B-05235.

2.4. Studiu istoric zonal cu precizarea valorilor elementelor componente:

Amplasamentul face parte din zona de protecție a monumentului în raza de 100m, zona ce se întinde și pe str. Mileniului, strada perpendiculară pe str. Mihai Viteazu

Zonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite și din blocuri de locuințe colective. Din punct de vedere istoric, primele informații cu privire la datarea construcției figurează în anul 1890 (în această etapă a cercetării nu putem susține cu acuratețe dacă este vorba despre forma actuală a imobilului), dar în extrasul de carte funciară, anul ridicării imobilului este 1920. De asemenea, considerăm că structura clădirii nu este unitară, există cel puțin două etape de construire

2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei:

Etape parcurse pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei, cu detaliile specifice:

- analiza circulațiilor
- străzi, trotuare, intersecții;
- analiza fondului construit
- construcții, amenajări;
- analiza ocupării și utilizării terenurilor;
- analiza riscurilor naturale și antropice
- ; - analiza echipării tehnico- edilitare;
- analiza prezenței instituțiilor publice și serviciilor.

3. Studiu urbanistic specific pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă – localitate:

3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z. C.P.

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. CP, la nivelul orașului NU AU FOST elaborat P.U.G. al Municipiului

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.:

Terenul studiat se află în partea de centru-nord est a municipiului Satu Mare, aliniat la strada Mileniului, destinația zonei studiate – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite și din blocuri de locuințe colective.

Prin P.U.Z. se menține caracterul zonei, utilizarea funcțională fiind de zonă mixtă de locuit și servicii. Se reglementează indicii teritoriali, regimul de înălțime, aliniamentul, retragerile laterale și posterioare.

Terenul studiat, în suprafață de 1.581,00 mp, are în componență o singură subzonă funcțională zona de locuit. Suprafața de teren mai sus menționată, deținută conform CF190644, este situat în intravilanul mun. SATU MARE și are dimensiunile de lungime 66.50-57.95, latime 28.80 la front și 23.15m în spate.

Parcela se învecinează cu:

- la nord – nr. cad. 126/1,126/2,126/4-STATL ROMAN, KECSKES EVA (dist. propusă între construcții – 0.00calcan, clădireP+1),
- nr. Cad.150721 SC AGROINVEST SRL (dist. propusă între construcții – 0.00calcan clădireD+P)
- nr. Cad.155457 STATL ROMAN, SECHEI ROXANA, SECHEI ANDREI (dist. propusă între construcții – 0.00calcan clădireP+M)
- nr. Cad.129/2 ANDERCO SEBASTIN, LOHAN COSTEL, LOHAN FLORICA, BOJAN CAMPEANU ALINA (dist. propusă între construcții – 0.00calcan clădireP)

- nr. Cad.129/4,130/4 MARTON ARON , BUTUZAR VASILE , BUTUZAR SIDONIA , CHIUZAN NICOLAIE(dist. propusă între construcții – conf cod civil)
- la vest – STR. MILENIULUI
- la est – nr. cad. 1221,131,132- SIKA NANDOR, RADULESCU CARMEN ,RADULESCU SEVER (dist. propusă între construcții conf. cod civil)
- la sud –nr cad 122/2, 123 KIS IRINA,, KIS ZOLTAN , KIS BALINT, SELLJER INGRID (dist. propusă între construcții – 0.00m calan- conf. cod civil cladire P)

Accesibilitatea - este asigurată din strada Mileniului.

Cooperarea în domeniul edilitar – terenul se află înconjurat de loturi cu destinație specifică locuințelor unifamilare și colective precum și de instituții publice, în care se află amplasate următoarele categorii de rețele edilitare: apă potabilă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie.

Deservirea cu instituții de interes general este asigurată datorită poziționării lotului, utilizatorii vor avea acces ușor prin mijloacele de transport în comun la toate dotările social-culturale ale municipiului.

Din punct de vedere funcțional și morfologic, zona se învecinează cu un țesut cu conformație tradițională (locuințe individuale și locuințe colective mici, pe lot propriu), mixajul funcțional între locuire, comerț și servicii fiind evident. Conform studiului de fundamentare privind evoluția viitoare, această zonă va rămâne o zonă destinată locuirii și serviciilor, investiția încadrându-se în această categorie.

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI

Suprafata terenului 1.581,00- 100,0%

Arie construita existenta S+P 338.00 mp- 21.38%

Arie desfasurata existenta .520,0 mp

Suprafata parcaje, alei, trotuare si platforme betonate 350,0 mp-22.15%

Spatii plantate 543.00 mp -56.47%

P.O.T maxim existent Ac/St*100 21.38%

C.U.T. maxim existent Adc/St 0.33

H coama=8.80m

H cornisa=5.90m

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente:

În cadrul ariei inclusă în Planul Urbanistic de Zonă Construită Protejată, cadrul natural, respectiv morfologia terenului, nu crează probleme. Terenul are suprafața plană. Sistematizarea verticală și orizontală existentă face ca terenul să nu fie inundabil în timpul viiturilor.

Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații. Configurarea reliefului și geomorfologia terenului nu incumbă riscuri naturale și antropice. În zonă există LES 0,4kV, LES 20 kV, rețea de apă potabilă , canalizare , rețea de gaz.

Deoarece trama stradală nu și-a modificat caracteristicile geometrice în funcție de gradul de ocupare al zonei, această situație a condus la un trafic rutier aglomerat. Există subzone care au probleme de fluentă a traficului atât rutier cât și pietonal (trotuarele sunt foarte înguste iar limitele proprietăților le mărginesc).

Alte disfuncționalități apar la nivelul ocupării terenurilor. Construcțiile suferă în primul rând din cauza neconcordanței dintre programul găzduit și conformația arhitecturală: funcțiuni necalibrate corespunzător în structuri vechi și cu o inerție mare în adaptarea la nou, care nu sunt în concordanță cu valoarea și importanța zonei. În momentul de față parcelarul nu este protejat prin reglementările Planului Urbanistic General intrucit municipiu nu are un P.U.G. aprobat în vigoare, fără impunerea autorității administrative, a legislația și documentațiile urbanistice nu își ating scopul.

3.4 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural - urbanistic în funcție de calitatea estetică - ambientală, funcțională și a potențialului socio – economic:

Terenul de amplasament, în suprafața de 1581,0 mp, de folosință curți construcții, se află situat în intravilanul municipiului Satu Mare, jud. Satu Mare. În zonă există LES 0,4kV, LES 20 kV, rețele de apă , canal , gaz.

Deoarece terenul este amplasat într-o zonă de protecție a monumentelor istorice apare necesitatea întocmirii documentației faza PUZ. Se dorește reglementarea indicilor teritoriali, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a retragerilor laterale și posterioare, precum și relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Zona studiată are în componență terenuri aparținând domeniului public - drumuri, căi de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: curți construcții.

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate:

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a clădirii monument aflată la poziția 148, Palatul de Justiție, având codul - SM-II-m-B-05238 - str. Mihai Viteazu nr 8 , an cost 1896-1897. Strada Mileniului este perpendicular pe strada Mihai Viteazu, clădirea Palatului de Justiție are o aripă și pe strada Mileniului Distanța între monumentul de arhitectură și parcela studiată este de 67.00m, terenul este situat pe latura opusă a străzii

În urma analizării istoricului clădirii, situată pe amplasament nu s-a constatat nicio valoare estetică, culturală, memorială sau istorică. Singura valoare este cea ambientală datorată amplasării imobilului și specificului istoric al zonei, care se remarcă a fi una majoritar rezidențială.

O listă a valorilor clădirii, pe care o menționăm include următoarele:

- portalul de lemn cu două uși, decorațiile cu frontoane triunghiulare
- raportul plin-gol al ferestrelor și intrării, și câmpul plin de zidărie
- ritmicitatea conferită de cadența ferestrelor, precum și împărțirea pe canate a tâmplărilor de lemn
- conturul orb al zidăriei care ține locul unei ferestre, fereastra de tip tondo
- decorațiile din tencuială de tip sprânceană de deasupra ferestrelor, chenarele de sub solbancurile ferestrelor

4. Alte studii de fundamentare:

4.1 Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor urbanistice în limitele zonei protejate:

Beneficiarul prezentului P.U.Z. – dl. Ratu Cosmin Constantin și Ratu Cosmina Oana, au optat pentru menținerea caracterului zonei, formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective.

Imobilul propus, cu funcțiune de spații comerciale la parter, birouri și locuințe, va avea regimul de înălțime subsol, parter, două etaje. Doriințele beneficiarului se înscriu astfel în prevederile de perspectivă ale orasului. În acest sens, prin Planul Urbanistic Zonal, se vor elabora soluții concrete pentru obținerea, prin investiții în zonă, a confortului urbanistic și a unei imagini încheiate și de calitate din punct de vedere arhitectural. Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul amplasamentului și inițiativa proprietarului să se armonizeze.

4.2 Stabilirea funcțiunilor care pot fi înălturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire, a modului de construire și a aspectelor derivate.

Investiția propusă nu va schimba funcțiunea zonei, formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective. Imobilul va fi o construcție cu regim de înălțime subsol, parter, două etaje, va avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Dacă structura de rezistență a zidurilor construcției existente nu permite preservarea acestora, se vor prelua elementele ale fațadei existente și decorarea fațadelor propuse cu modele identice pentru a se prezerva caracterul istoric al zonei.

Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Aliniamentul clădirii către strada Mileniului va fi același ca al construcției existente de pe latura de vest, respectiv pe limita de proprietate .

Zona edificabilă propusă se va realiza la limita de proprietate pentru a nu crea calcane cu construcțiile învecinate , în restul parcelei se va respecta codul civil . Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice. Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane bine structurate prin:

- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei;
- rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- punerea în valoare a perspectivelor favorabile către zona studiată și a cele dinspre zona studiată către zonele înconjurătoare;
- analiza atentă și conformarea spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.

În zona studiată nu sunt sesizate situații ce pot provoca riscuri naturale și antropice, dacă se respectă recomandările din studiul geotehnic, și se păstrează funcțiunile urbane. Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații. Supravegherea arheologică va fi obligatorie la momentul începerii execuției.

5. Propuneri de dezvoltare zonală:

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale

În prezent rețeaua stradală din zona vizată de PUZ-CP se compune din: - Strada Mileniului, cu o banda de circulație – locuri de parcare pe ambele parti ale drumului- și o lățime de 8.00m în dreptul lotului. După specificitatea rețelei stradale, parcelarul este a doua caracteristică ce participă la personalizarea țesutului urban. El se definește prin forma alungită a parcelei și prin modul cum aceasta a fost ocupată. În afara incinte, masa construită este foarte diversificată ca dispunere, conformație, regim de înălțime (P - P+4) structuri constructive (zidărie portantă, structuri din beton armat). În această zonă reglementările se vor axa în primul rând pe o articulare armonică cu țesutul existent și viitor.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată din punct de vedere al circulației auto principale. Principalele căi de comunicație din zonă sunt: - Strada Mileniului - drum asfaltat cu 1 benzi de circulație, și parcuri pe ambele laturi, aflat în stare bună; în zona amplasamentului acesta are o lățime de 8.00m cu trotuare 1,90m lățime și strada are zone verzi pe ambele laturi de 1.40m - accesul pietonal pe amplasament se face direct din strada , accesul carosabil se face și el din strada . Dotarea cu căi de circulație a zonei este specific urbană - tranzitorie, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Accesul auto în zona studiată se va face în continuare din strada Mileniului. Se propune un număr de 30 locuri de parcare pe lot, accesul carosabil de lot rămâne cel existent. Se propune prin prezenta documentație reglementarea terenului cu funcțiunea zona mixta locuinte si institutie servicii . Parcarile necesare se vor realiza in incinta respectiv 30 de parcare. Din care 20 parcare pentru locuinte , 11 apartamente 5 pentru spatiile de la etaj , 5 parcare pentru spatiile libere de la parter, 500 mp arie utila , indici stabiliti conform anexei la HOTARAREA CONSILIULUI LOCALA MUN. SATU MARE 350 .

Se preconizeaza un numar de 46 de persoane pentru care se propun ;115.00mp zone verzi 46X2.5, 69.00mp teren de joaca pentru copii 46X1.5si 42.00mp punct gospodaresc

Aliniamentul minim a fost stabilit de la min 0 m de la limitele de proprietate din spre strada Mileniului. 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 locuinte si servicii	790.50	50
SP	Spatii verzi	115.00	7.30
CR	Circulatie rutiera si pietonala	548.50	35.70
TJ	Tdarn de joaca	69.00	4.35
G.C.	Gospodarie com.	42.00	2.65
	Total	1581	100,00

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

indici pentru zona delocuit si institutii ,servicii:

- POT = 50%
- CUT = 1.5
- Regim de inaltime S+P+2
- H coama=15.00m

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico – edilitare

Alimentare cu apă și canalizare:

Alimentarea cu apă este asigurată de la rețeaua existentă în zonă. Întreaga rețea de apă rece se va poza direct în pământ sub limita de îngheț (- 0,90 CTN) conform standardelor pentru zona climatică "III" (Text.= - 18°C). Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire. Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură:

Încălzirea se realizează în regie proprie, prin intermediul unei centrale termice cu combustibil gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național existent în zonă prin intermediul unui branșament electric, în baza documentației tehnice de obținere a avizului de racordare ce va fi solicitat de beneficiar și în baza documentației tehnice de execuție a furnizorului de electricitate.

Orice rețea sau zonă de protecție a unei rețele care se intersectează cu amprenta clădirii, va fi deviată conform unui studiu întocmit sau aprobat de administratorul rețelei. Astfel, la faza D.T.A.C. se vor hotărâ soluțiile tehnice care vor sta la baza autorizației de construire. Ca alternativă la devierea rețelelor, proiectul tehnic va ocoli de aceste rețele împreună cu zona lor de protecție. În zonă nu se vor prevedea funcțiuni care să producă poluarea mediului. Zona este ferită de riscuri naturale. Apele uzate menajere se vor deversa numai în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Se interzice amplasarea în zonă a unor funcțiuni care să aibă ca efect poluarea de orice fel a mediului.

Platforma gospodărească este propusă în parter, într-un spațiu special amenajat și va fi dotată cu europubele. Beneficiarii vor respecta în tocmă toate prevederile Acordului de mediu, care privește prezentul PUZ.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulamentul general de urbanism,

Funcțiunea propusă – imobil cu funcțiunea zona de locuit ,institute si servicii – se încadrează în destinația stabilită prin documentațiile de urbanism, în fronturile existente construite din , locuinte individuale ,blocuri de locuințe collective, institute si servicii. Imobilul va avea o structură durabilă, utilizând

materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Aliniamentul clădirii către strada Mileniului va fi același ca al construcției existente și a construcțiilor învecinate de pe latura de nord și sud, respectiv pe limita de proprietate - accesul pietonal în clădire nu se va realiza direct din circulația publică, se menține accesul existent. Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietatea privată.

Zona edificabilă propusă se va retrage conform codului civil. Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice. Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 50,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,5mp

H maxim coama = 15,0m.

5.5. Zonificarea funcțională - reglementări; bilanț teritorial; indici urbanistici

Bilanțul teritorial propus:

Suprafața totală a terenului propus spre reglementare este de 1581.00mp și este teren în intravilan înscris în CF nr. 190644 în proprietatea beneficiarului. Se propune prin prezenta documentație reglementarea terenului cu funcțiunea zona mixta locuințe, instituții și servicii. Parcarile necesare se vor realiza în incinta respectiv 30 de parcuri..

Se preconizează un număr de 46 de persoane pentru care se propun; 115.00mp zone verzi, 69.00mp teren de joacă pentru copii și 42.00mp punct gospodăresc

Aliniamentul minim a fost stabilit de la min 0 m de la limitele de proprietate din spre strada Mileniului. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilanț teritorial în incinta beneficiarilor

Zonificare mp %

Lm+IS Zona mixta	790.50mp	50.00 %
SP Spații verzi	115.00mp	7.30 %
CR Circulație rutieră și pietonală	564.50mp	35.70 %
TJ Teren de joacă	69.00mp	4.35 %
G.C. Gospodărie com.	42.00mp	2.65%
Total	1581 mp	100,00

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

indici pentru zona de instituții servicii:

o POT = 50%

o CUT = 1.5 o

Regim de înălțime S+ P+2

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.

5.6. Analize costuri-beneficii

Nu este necesară prezentarea unei analize costuri - beneficii, pentru acest proiect de urbanism, întrucât intervențiile propuse sunt locale, aplicabile doar amplasamentului, cu puține influențe asupra zonei.

Prezentare beneficii locale:

- revitalizarea zonei prin investiția propusă;
- amenajarea terenului liber cu spații verzi/ plantate, alee auto și parcaje, alei pietonale.

5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor. Exista propuneri de inițiere a planurilor urbanistice de detaliu sau a altor programe și proiecte derivate. Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate:

- valorificarea perspectivelor interesante;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate;
- tratarea și rezolvarea circulației auto și pietonale;
- tratarea calității spațiilor create, publice și private;
- tratarea atentă și unitară a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor individualiza zona;
- **folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori adecvate, în vederea integrării în dominantă arhitectonică a zonei.**

Posibilitati de reglementari urbanistice

Regim de înălțime:

- Înălțimea maximă admisă: S+P+2/M (Parter + 2 etaje).
- Posibilitatea de a include mansardă, în funcție de reglementările specifice zonei.
- **Utilizarea terenului:**
 - Se poate permite doar construcția de locuințe (rezidențial), dar și mixte (rezidențial + servicii comerciale la parter) în funcție de zonele destinate comerțului și serviciilor.
 - Funcțiuni permise: locuințe individuale, colective sau mixte, servicii și birouri.
 - Se pot include și funcțiuni de servicii sau comerț la parter, în funcție de specificul zonei semicentrale.
- **Procentajul de ocupare a terenului (POT):**
 - P.O.T. între 40-50%, dar acest procentaj poate varia în funcție de reglementările locale.
- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):**
 - C.U.T. maxim: între 1,0 și 2,0, în funcție de densitatea dorită în zonă și reglementările autorităților.
- **Retrageri față de limitele parcelei:**
 - Retragerile față de limitele laterale și posterioare pot fi reglementate prin avizul de oportunitate și cu respectarea codului civil totodată o distanță adecvată între clădiri și pentru a proteja intimitatea și iluminatul natural.
 - Retragera față de strada principală (fațada): la front
- **Accesul și parcare:**
 - Obligația de a prevedea un număr minim de locuri de parcare, de obicei între 1-2 locuri per unitate locativă, în funcție de zona în care se află terenul și în funcție de reglementările locale
 - Accesul se va face dintr-o stradă principală.
- **Fațada și estetica clădirii:**
 - Reguli privind arhitectura clădirii: construcțiile vor trebui să respecte un anumit stil arhitectural combinat care să se potrivească cu peisajul urban existent și în concordanță cu concluziile studiului istoric
 - Respectarea unui anumit tip de material pentru a se armoniza cu clădirile vecine.

- **Spații verzi și amenajări exterioare:**
- Necesitatea amenajării unor spații verzi în curtea interioară sau pe terase, pentru a respecta reglementările de mediu și pentru a oferi un confort suplimentar locatarilor.
- **Restricții de înălțime pentru construcțiile adiacente:**
- În cazul în care există clădiri cu regim de înălțime variabil, P.U.Z.-ul poate impune restricții privind amplasarea și dimensiunea clădirii astfel încât să nu afecteze prea mult peisajul urban sau confortul locatarilor din apropiere.
- **Alte condiții tehnice și de mediu:**
- Condiții de drenaj și gestionare a apelor pluviale.
- Posibilitatea de a prevedea panouri solare sau alte surse de energie regenerabilă pe acoperișuri sau fațade.

Întocmit, c.arh. Pugner Robert

Coordonator arh. Mois Mirela

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. 71/2006 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 siguranta 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, împrejurimi, mobilier urban.

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 zonă 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 parcellarului din zone, pastrarea aliniamentului, ridicarea regimului de înălțime de la partr la P+1 sau P+2

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejuriri 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 generale de zonă, și dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

Zonele funcționale sunt următoarele:

Lm+IS – Zona mixta locuinte si servicii (comert, birouri, servicii medicale)

SP/Sv – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicare rutiera si pietonala

TJ – Teren de joaca

GC- Gospodarie comunală

Bilanț teritorial în incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
Lm+IS	Zona mixta locuinte instituite si servicii	790.50	50
SP	Spatii verzi	115.00	7.30
CR	Circulatie rutiera si pietonala	564.50	35.70
TJ	Tdarn de joaca	69.00	4.35
G.C.	Gospodarie com.	42.00	2.65
	Total	1581	100,00

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

indici pentru zona de locuit si institutii ,servicii cu functiuni complementare:

- POTmax = 50%

- CUTmax = 1.5
- Regim de înălțime S+ P+-2
- **H max coama =15 m**
- retragere minimă de min 0 m față de limita de proprietate str. Mileniului
- retragere conform Cod Civil pe laturile estice și nordice, sudice.

Lm+IS – Zona mixta locuintei si institutii servicii (comert , birouri , servicii medicale)

Funcțiune predominantă – zona mixta de locuit predominant rezidentiala (locuinte, birouri si spatii libere la parter si etaj I)

Funcțiuni compatibile – ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale –servicii , plantații,

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale ,cabine , servicii medicale , plantații, se pot amplasa parcaje acoperite , desfiintare constructii
- retragere minimă de 0 m față de limita de la strada

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 și cu respectarea Codului Civil.

- Regim de înălțime S+ P+2

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.

Împrejurimi

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 împrejuriri: zidărie, piatră, lemn, metal.

Spații verzi pe minimum 15% din teren.

SP – zona spații verzi, protecție,

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, dotari de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.;

CR - Zona căi de comunicație rutiere in incita

Cuprinde: drumuri ,parcari , alei pietonale

Condiții:

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

TJ – Teren de joacă pentru copii

Utilitati permise: topogane , leagane , gropi de nisip si alte dotari pentru joaca

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate

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

Coodonator
arh. Mois Mirela

Întocmit,
c.arh Pugner Robert