



MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE VILA TURISTICA

Satu Mare, str.Mărășești, nr. 1, nr. cad. 184288 și str. Liviu Rebreanu,
nr. 11, nr. cad. 158601, jud. Satu Mare,

Titularul investiției

SC STIL PUB SRL

**Negrești - Oaș
2023**



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general

Birou individual de arhitectură –
Crețu Nicolae

Proiectant de specialitate

S.C. PERFECT HARMONY S.R.L.
str. Victoriei, nr. 67, et 1,
loc. Negrești Oaș, jud. Satu Mare
CUI: 25572997, J30/413/2009
e-mail: proiectare.vlad@gmail.com
TEL.0740 081 806 / 0742 140 964

BORDEROU

A. Piese scrise:

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism

B. Piese desenate:

Planșa U1.0 – Plan de încadrare în zonă
Planșa U2.0 – Plan situație existentă
Planșa U3.0 – Plan situație propusă
Planșa U4.0 – Plan rețele tehnico-edilitare
Planșa U5.0 – Ilustrare volumetrică
Planșa U6.0 – Desfășurată stradală
Planșa U7.0 – Documentație fotografică
Planșa U7.1 – Documentație fotografică



Cuprins

TITULARUL INVESTIȚIEI.....	1
1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII.....	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
1.3. Surse documentare.....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Potențial de dezvoltare.....	6
2.2. Încadrarea în localitate.....	7
2.3. Date geologice generale.....	7
2.4. Circulația.....	8
2.5. Ocuparea terenurilor.....	8
2.6. Echiparea tehnico-edilitară.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1. Prevederi documentații de urbanism aprobat.....	9
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	10
3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	10
3.4. Dezvoltarea echipării edilitare.....	11
3.5. Modernizarea circulației.....	11
3.6. Protecția mediului.....	12
3.7. Obiective de utilitate publică.....	12
3.8. Reprezentarea efectelor economice și sociale la nivelul zonei.....	12
3.9. Categoriile de costuri.....	12
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	13



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea obiectivului:	Elaborare și aprobare plan urbanistic zonal – extindere vilă turistică
Beneficiar:	S.C. STIL PUB S.R.L. reprezentat prin Chitas Daniela
Proiect nr.:	10/2023
Amplasament:	jud. Satu Mare, ors. Satu Mare, str. Mărășești, nr. 1, nr. cad. 184288 și str. Liviu Rebreanu, nr. 11, nr. cad. 158601
Faza de proiectare:	AVIZARE
Proiectant general	Birou individual de arhitectură – Crețu Nicolae
Proiectant de specialitate	S.C. PERFECT HARMONY S.R.L. str. Victoriei, nr. 67, et 1, loc. Negrești Oaș, jud. Satu Mare CUI: 25572997, J30/413/2009 e-mail: proiectare.vlad@gmail.com TEL.0740 081 806 / 0742 140 964

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect ELABORAREA ȘI APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE VILĂ TURISTICĂ. Scopul planului urbanistic zonal este de a extinde vila turistică și de a reglementa urbanistic terenurile studiate în ceea ce privește alipirea parcelor, regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.



Amplasamentul care face obiectul prezentei lucrări constituie parcelele de teren situate în județul Satu Mare, orașul Satu Mare, strada Mărășești nr. 1, nr. cad. 184288 și strada Liviu Rebreanu, nr. 11, nr. cad. 158601.

În cadrul terenurilor propuse spre studiu circulația se realizează pe strada Liviu Rebreanu – limita sudică, respectiv pe strada Mărășești – limita vestică. Întrucât în cadrul prezentei documentații se propune funcțiunea de hotel și restaurant se va studia accesul la circulația carosabilă existentă.

Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietății prin implementarea unui sistem inteligent de eficientizare a spațiului de parcare – sistem inteligent de parcări supraetajate. Sistemul de parcare va fi instalat sub nivelul terenului, în cadrul construcției propuse, astfel demisolul clădirii va fi destinat exclusiv pacajelor. În cadrul sistemului de parcare automat nu este necesară intervenția conducătorului auto, autovehiculul fiind preluat de un lift care îl va distribui către un spațiu liber unde va fi parcat în siguranță. Sistemul de parcare cuprinde o unitate de rotire, fiind necesar un sigur acces auto, iar pentru mentenanță se va folosi un acces secundar prevăzut cu o scară metalică.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este alcătuit din două loturi:

- Teren nr. cad. 184288 în suprafață de 284,00 mp;
- Teren nr. cad. 158601 în suprafață de 777,00 mp din acte și 785,00 mp conform măsurători.

Perimetrul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La NORD - proprietate privată, nr. cad. 163252 ;
- La SUD - strada Liviu Rebreanu ;
- La EST - proprietate privată ;
- La VEST - strada Mărășești.

Teren nr. cad. 184288

- suprafața totală de 284 mp. conform măsurătorilor cadastrale, având categoria de folosință curți construcții;
- înscris cu Numar Cadastral 184288 în Cartea Funciara nr. 184288 a localității Satu Mare;
- terenul studiat identifică două imobile: 184288-C1 suprafață construită la sol - 126 mp și destinația de CASĂ și 184288-C2 suprafață construită la sol - 70 mp și destinația de ANEXĂ.



Teren nr. cad. 158601

- suprafata totala din acte de 777 mp si suprafata de 785 mp conform masuratorilor cadastrale, avand categoria de folosinta curti constructii;
- inscris cu Numar Cadastral 158601 in Cartea Funciara nr. 158601 a localitatii Satu Mare;
- terenul studiat indentifica un imobil: 158601-C1 S. construita la sol - 343 mp – restaurant cu vila turistica S+P+M.

1.3. Surse documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 628 din 02.08.2022;
- Avizul de Oportunitate nr. 5 din 17.02.2023
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Potențial de dezvoltare

Având în vedere ca aceasta investitie reprezinta o oportunitate de dezvoltare in localitatea Satu Mare, se doreste valorificarea terenului, in raport cu proximitatea fata de Strada Liviu Rebreanu si Strada Marasesti oferind un acces facil impreuna cu reseau stradala la nivelul orasului.

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea functiunii hoteliere existente respectand specificul functional al imobilelor vecine dorind o integrare coerenta la nivelul spatiului studiat dar si rezolvarea accesibilitatii la infrastructura rutiera locala.



2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în Loc. Satu Mare, în intravilanul localității Satu Mare, având deschidere la drumurile locale: Strada Liviu Rebreanu și Strada Marasesti.

Zona din care fac parte imobilele sunt bine sistematizate din punct de vedere al infrastructurii rutiere și proximitatea față de centrul orașului Satu Mare prezintă un avantaj în dezvoltarea terenurilor cu funcțiunea de vila turistică.

ANALIZA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITATI DE INTERVENȚIE

TABEL DISFUNCȚIONALITATI		
DOMENII	DISFUNCȚIONALITATI	PRIORITATI
Circulații și accese	In prezent accesul pentru funcțiunea servicii de cazare se realizează pe o singură latură mai precis pe partea sudică Strada Liviu Rebreanu, iar pe limita vestică pe Strada Marasesti se face accesul pentru al doilea imobil care are o funcțiune diferită în momentul de față.	Respectarea profilurilor pentru Str. Liviu Rebreanu și Strada Marasesti în conformitate cu normativele în vigoare, pentru extinderea funcțiunii Vila Turistică se va avea în vedere realizarea accesului pe ambele cai de comunicații Circulațiile pietonale sunt prezente pe de-o parte și de alta a carosabilelor
Fond construit și utilizarea terenului	Fondul construit este prezent în cadrul terenului, acesta având categoria de folosință de curți-construcții conform extraxelor cadastrale	Se propune extinderea funcțiunii de Vila Turistică pe partea de Vest (N.C. 184288), iar fondul construit se va armoniza cu situația propusă dar și cu cea existentă (vecinătăți);
Spații plantate, agrement și sport	- Nu este cazul;	Introducerea spațiilor verzi amenajate în cadrul proiectului studiat conform cu prevederile în vigoare;
Probleme de mediu	- Nu este cazul;	Punerea la dispoziție populației a pubelelor ecologice și respectarea normelor de poluare și producere a problemelor de mediu;
Protejarea zonelor: -cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - sisteme de alimentare GPL, - linii electrice aeriene - zone poluate	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - Conf. avizelor administratorilor de rețele; - Nu este cazul; - Nu este cazul;	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - Conf. avizelor administratorilor de rețele; - Nu este cazul; - Nu este cazul;
Asigurarea accesibilității în situații de urgență	In prezent accesul pentru funcțiunea turistică se realizează pe o singură latură	Se va propune studierea accesului pe ambele fațade cu deschidere la străzile, Str. Liviu Rebreanu și Str. Marasesti respectând toate normativele și legile ce privesc siguranța la foc.

2.3. Date geologice generale

Amplasamentul studiat din punct de vedere geologic se găsește la limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terciară. Acest golf se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înscrie între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin marne cenozoice – vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni



apartin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pitrisuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosimi variabile.

Peste acest pachet aluvionar macro-granulat urmeaza stratele de:

- Argila prafoasa;
- Argila grasa galben-cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica.

In ceea ce priveste hidrologia bazinului se poate mentiona ca panza de apa freatica este cantonata in formatiunile macro-granulare de terasa raurilor (bolovanisuri cu pietrisuri si nisipuri sau argila). Este in legetura directa cu raurile, avand fluctuatii de nivel in functie de fluctuatiile raurilor, care la randul ei depinde de regimul precipitatiilor.

Apele de provenienta meteorica baltesc la suprafata sau se infiltreaza in umpluturile situate deasupra stratului de argila.

Terenul bun de fundare il constituie formatiunea de argila.

2.4. Circulația

Pe limitele laterale de sud, respectiv vest ale terenurilor studiate, circulația se realizează pe strada Liviu Rebreanu și strada Mărășești.

Prin prezenta documentatie ce propune functiunea de hotel si restaurant se va studia accesul la circulatia carosabila existenta, intrucat documentatia prezenta doreste sa aiba o integrare coerenta si sa ajute la dezvoltarea durabila a zonei.

Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietății prin implementarea unui sistem inteligent de eficientizare a spațiului de parcare – sistem inteligent de parcări supraetajate. Sistemul de parcare va fi instalat sub nivelul terenului, în cadrul construcției propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentatie sunt încadrate în categoria de folosinta **curti constructii** si indentifica imobile:

Teren N.C. 184288

- se indentifica doua imobile: 184288-C1 S. construita la sol - 126 mp si 184288-C2 S. construita la sol - 70 mp;
- functiunea existenta: locuinta unifamiliala si anexa;
- indici urbanistici existenti: POT 69.01%. CUT 0,69. Rh P (parter inalt).

Teren N.C. 158601

- se indentifica un imobile: 158601-C1 S. construita la sol - 343 mp.
- functiunea existenta: hotel si resaurant
- indici urbanistici existenti: POT 43.69%. CUT 1.10. Rh D+P+1E.



- Indicatori urbanisitici existenți raportați la ambele parcele;

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 0.82

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele termice, rețele electrice și rețele de telecomunicații), la care se va realiza ulterior racordul/ bransamentul conform specificațiilor și condițiilor avizelor instituțiilor de specialitate.

Situația exactă a rețelelor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație face parte din intravilanul Orasului Satu Mare, având categoria de folosință curți construcții și nu identifică probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zona nu este afectată negativ de realizarea investiției „ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - EXTINDERE VILĂ TURISTICĂ”

Proiectul va urma metodologia de elaborare iar pentru consultarea opiniilor se va urma procedura conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi documentației de urbanism aprobat

Terenul nu este reglementat prin nici o altă documentație urbanistică de rang superior.

În vederea extinderii vilei turistice existente pe str. Liviu Rebreanu (Vila turistică), devin incidente prevederile art. 65 alin(l) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-



edilitare, precum si orice alte investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii si cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Daca intentionati elaborarea unui PUZ acesta se va face in baza art.32 aliniat (I) litera c), aliniat (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata, precum si cu respectarea tuturor etapelor prevazute la art. 35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si art.24, alin.2 si art.25, din regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 65/31.03.2016 si cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Proiectul propus care a generat documentatia P.U.Z. are ca surse de informatie Certificatul de urbanism 628 din 02.08.2022 si Avizul de oportunitate 5/17.02.2023.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, sunt urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, în concordanta cu functiunea existenta tip vila turistica;
- Corelarea cu accesul la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Extinderea functiunii hoteliere existenta;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înaltime, prin corelare cu cerintele functionale si vecinatatile.
- Respectarea compozitiei urbanistice prin o amenajare coerenta a loturilor identificate ca fiind colt de intersectie, caz in care documentatia studiată se regaste.

3.3. Zonificare functionala – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezenta documentatie de urbanism, se doreste realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, de a extinde vila turistica si de a reglementa urbanistic terenurile studiate cu privire la: alipirea parcelelor, regimului de construire, functiunea



amplasamentului, înalțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel, noua reglementare, conform prezentului P.U.Z. va avea urmatoarele caracteristici si indicatori urbanistici, dupa cum urmeaza:

- P.O.T.max. = 60%;
- C.U.T.max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max. = D+P+2E

Utilizari admise:

- Hotel, pensiune;
- Restaurant, cafenea, bar;
- Spatii verzi de incinta;
- Parcaje subterane /supraetajate / la sol;
- Echipamente tehnice in functie de specificul activitatilor defasurate
- Servicii, birouri.
- Amenajari exterioare, spatii pietonale, mobilier urban.

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin dezvoltarea, extinderea si racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate si trimise catre sistemul de canalizare menajera, dar nu înainte de a fitrecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica si rețeaua de telecomunicatii se va realiza prin dezvoltarea, extinderea si racordarea la rețelele existente în zona.

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor institutiilor avizatoare detinatoare de rețele (dupa caz).

3.5. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă se va realiza pe Strada Liviu Rebreanu, in partea de sud și pe strada Marasesti, in partea de vest, conform U3.0 Plan situație propusa.

Pentru asigurarea cailor de interventie in cazul producerii unei situații de urgenta, accesul autospecialelor de intervenție va fi asigurat pe cel puțin doua fatade, care au in prezent si vor avea deschidere la cele doua strazi, strada Liviu Rebreanu și strada Marasesti.



Nota: conform art. 4.2.123 din NP 118-99 cladirile de turism vor avea asigurat accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu, la cel puțin doua fatade.

3.6. Protecția mediului

In prezent, terenurile ce au generat prezenta documentatie sunt incadrate in categoria de folosinta curti si constructii si nu identifica probleme de mediu.

Terenurile studiate prin pozitia lor nu au surse de risc naturale: terenurile au stabilitatea asigurata, nu sunt cuprinse in zona inundabila a vreunui curs de apa.

In urma parcurgerii procedurii de mediu se va completa documentatia cu indicatiile mentionate in avizul obtinut.

3.7. Obiective de utilitate publică

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile cuprinse in zona studiata sunt:

- teren aparținând proprietatii private a persoanelor fizice sau juridice.

3.8. Reprezentarea efectelor economice și sociale la nivelul zonei

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea (zona cu activitati hoteliere), se va preconiza creșterea numărului de utilizatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea altor dezvoltări. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență cu un flux major de utilizatori și vizitatori;

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, realizandu-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții;

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine interesul populației asupra zonei, cu precădere noi grupuri de oameni. Acest fapt va contribui semnificativ la dezvoltare zonei și implicit al proximității economice acestor zone.

Realizarea investitiei va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunitatii prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, beneficiarul va suporta toate cheltuielile și nu vor fi costuri care să cadă în sarcina autoritatilor publice.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua și potența funcțiunea (zona cu activitati hoteliere) și dotările necesare acesteia, de a crea atractivitate și a îmbunătăți tesutul existent contribuind considerabil la economia orașului.

3.9. Categoriile de costuri



Costurile investitiei vor fi acoperite de catre beneficiar in marea majoritate. Din punct de vedere al costurilor de investitii din responsabilitatea orasului, acestea constau in realizarea si modernizarea circulatiilor publice. Concomitent cu P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate / actorii implicati conform cu planul de actiuni.

Analizand costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. In aceasta categorie de costuri intra construirea imobilelor prevazute pentru "extindere vila turistica", circulatiilor de incinta, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea constructiilor care vor adaposti functiuni comerciale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planului Urbanistic Zonal urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelata cu reglementarile specifice si dorintele beneficiarului stabilite prin tema de proiectare in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile a zonei.

Pentru amplasamentul ce a generat documentatia se propune:

FUNCTIUNEA - „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”

- P.O.T.max. = 60%;
- C.U.T.max. admis = 1.5 mp.A.D.C./mp. Teren;
- R.H. max. = D+P+2E

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toti pasii necesari consultarii publicului impreuna cu elaboratorul documentatiei de P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform Regulamentului de informare si consultare a publicului.

Investitia privata propusa prin aceasta documentatie de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale, intreaga suma fiind suportata de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.



Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,

Specialist atestat RUR
arh. Crețu Nicolae





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE VILA TURISTICA

Satu Mare, str. Mărășești, nr. 1, nr. cad. 184288 și str. Liviu Rebreanu,
nr. 11, nr. cad. 158601, jud. Satu Mare

Titularul investiției

SC STIL PUB SRL

**Negrești - Oas
2023**



Cuprins

TITULARUL INVESTIȚIEI.....	1
1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a investiției.....	3
1.2. Rolul RLU	3
1.3. Baza legală a elaborării.....	4
1.4. Domeniul de aplicabilitate	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI.....	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului publicului	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	11
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara	12
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	14
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii	15
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
3.1. Unități și subunități funcționale	17
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	18
4.1. Condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor.....	18
4.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	19
4.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	19
4.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	20
4.5. Circulații și accese	20
4.6. Accese carosabile	20
4.7. Staționarea autovehiculelor	20
4.8. Înălțimea ,maximă admisă a clădirilor	21
4.9. Aspectul exterior al clădirilor	21
4.10. Condiții de echipare edilitară	23
<i>RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:</i>	23
<i>REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:</i>	24
4.11. Spații libere și spații plantate.....	24
4.12. Împrejurii	25
4.13. Indicatori urbanistici propuși	25
5. CONCLUZII	26



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea obiectivului:	Elaborare și aprobare plan urbanistic zonal – extindere vilă turistică
Amplasament:	jud. Satu Mare, ors. Satu Mare, str. Mărășești, nr. 1, nr. cad. 184288 și str. Liviu Rebreanu, nr. 11, nr. cad. 158601
Titularul investiției:	S.C. STIL PUB S.R.L. reprezentat prin Chitas Daniela
Proiect nr.:	10/2023
Faza de proiectare:	AVIZARE
Proiectant general	Birou individual de arhitectură – Crețu Nicolae
Proiectant de specialitate	S.C. PERFECT HARMONY S.R.L. str. Victoriei, nr. 67, et 1, loc. Negrești Oaş, jud. Satu Mare CUI: 25572997, J30/413/2009 e-mail: proiectare.vlad@gmail.com TEL.0740 081 806 / 0742 140 964

1.2. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Terenul studiat în cadrul prezentei documentații este constituită din două loturi ce se situează în intravilanul localității Satu Mare și au deschidere directă către Str. Liviu Rebreanu și Str. Marasesti. Zona studiată în cadrul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. este delimitată de limitele cadastrale ale parcelelor cu N.C. 184288 și N.C. 158601, parcele pe care se face prezenta propunere. În zona vecina există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației ,ELABORARE SI APROBARE PUZ - EXTINDERE VILA TURISTICA, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică pentru viitoarea propunere identificarea și încadrarea



solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z.. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. -ului.

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată. Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G. -ul aprobat al municipiului Satu Mare, constituie act de autoritate al administrației publice locale

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

1.3. Baza legală a elaborării

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 628 din 02.08.2022;
- Avizul de Oportunitate nr.5 din 17.02.2023.
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului și urbanismului
- HG 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;

Documentația se elaborează cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat MLPAT cu Ordinul nr. 176/N/16 august 2000.

1.4. Domeniul de aplicabilitate



Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

1.4.1. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

1.4.2 În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

1.4.3. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul municipiului Satu Mare, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind administrația publică locală.

1.4.4 Derogări de la prevederile prezentului regulament.

Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T., sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic care conduc la soluții de amplasare și configurare a construcțiilor care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament (retrageri de siguranță față de construcții vecine, aliniere, subzidiri, etc);
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de studiul de înscriere



verificat la cerința de sănătate, igienă și mediu și avizat favorabil de Direcția de Sănătate Publică, precum și cu acordul unității teritoriale de pompieri;
- modificări ale funcțiunii, P.O.T. și/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării Planului Urbanistic Zonal.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole/curți construcții din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Funcțiunea, volumetria, aspectul clădirilor precum și materialele utilizate nu vor deprecia valoarea peisajului.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă asupra calității aerului, apei, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului publicului

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

b) Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care,



prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

c) Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

d) Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

e) Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

f) Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza cu autorizație de construire emisă de către Primăria Municipiului Satu Mare.

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- 1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.
- 2) În prezentul regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile (nu este cazul).

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- 1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice



ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaala proprie.

2) Conditile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei studiate se vor respecta conform prezentului regulament.

2.2.5. Procentul de ocupare al terenului

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

2.2.6. Lucrări de utilitate publica

1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

2.2.7. Amplasarea panourilor de afisaj publicitar

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică.

2.2.8. Iluminatul arhitectural

1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.



4) În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.

5) Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

6) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

7) Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

1. Piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.

- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

8) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

9) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

10) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

11) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

12) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

13) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Satu Mare.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea clădirilor fata de aliniament



1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

Parcela cu N.C.184288 care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 284.00 mp și este delimitată la sud de str. Liviu Rebreanu și la vest de Strada Marasesti.

Parcela cu N.C.158601 care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 777.00 mp și este delimitată la sud de str. Liviu Rebreanu

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii clădirilor de la limita parcelei.

- aliniament: la str. Liviu Rebreanu la limita de proprietate la Sud;
- aliniament: la str. Marasesti la limita de proprietate la Vest;
- limite laterale: lipit de aliniament partea de Est situație existentă și menținută (vecin Harvay Cornelia)
- limite laterale: 3.06 m în partea de Vest (vecin Lucian Eniko Aniela)
- limite laterale: 1.10 m în partea de Nord (vecin Lucian Eniko Aniela)

În cadrul parcelei beneficiarului retragerile clădirilor de la limitele parcelei se vor aplica conform prevederilor codului civil în vigoare.

Regimul de înălțime propus: (D)+P+2E - ZONA DE LOCUINTE.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

2.3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

2.3.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație.

Accesul auto și pietonal se prevăd de pe str. Liviu Rebreanu printr-un gang – situație existentă și menținută.

Accesul auto la parcare subterană propusă și accesul pietonal va fi asigurat din strada Mărășești – situație propusă.

a) Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

b) Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

2.4.1. Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

2.4.2. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Satu Mare.



Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.Z. se vor amenaja în interiorul proprietății prin implementarea unui sistem inteligent de eficientizare a spațiului de parcare – sistem inteligent de parcări supraetajate. Sistemul de parcare va fi instalat sub nivelul terenului, în cadrul construcției propuse.

2.4.3. Accese pietonale

- 1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.
- 2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- 3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare, gaz, după caz.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze și telecomunicații după caz, atunci când acestea se vor realiza.

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform avizelor de amplasament;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pe fiecare lot, la limita cu strada de acces se vor prevedea locuri / platforme



de depozitare a deșeurilor. Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor. Aceste platforme pot fi comune cu platformele pentru parcare a autoturismelor de la fiecare lot, conform hotărârea nr. 6 din 28 ianuarie 2021.

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 2) De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- 3) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- 4) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- 5) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

- 1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.
- 2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 3) Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- 4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu



respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația.

2.6.1. Parcelarea

1) În accepțiunea art. 30 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.



2) Pe aceste loturi se pot autoriza lucrări de refuncționalizare, reconfigurare, reparații, consolidare și supraetajare a clădirilor existente, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

3) Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.

2) Înălțimea maximă se măsoară între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

3) Înălțimea în metri a etajului curent este de 3,00 metri și se va detalia la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărului de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia;

7) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

8) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri



Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.
Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2,5 m²/locuitor, respectând Anexa 1 la H.C.L. 350/23.12.2021.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice/private vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Imprejmuiri

Nu se va imprejmuia spre stradă, se permite imprejmuirea printr-un gard viu dar nu mai mare de 1.50m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor în partea din spate a acestora vor fi opace cu înălțimi maxim 2,20 metri.

2.7.1. Spații verzi și platate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

2.7.2. Împrejmuiri

- 1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În urma realizării și aprobării PUZ-ului funcțiunea existentă nu se modifică. Definierea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitecturale urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

3.1. Unități și subunități funcționale

3.1.1. Caracterul zonei studiate

Conform prezentei documentații și prin Certificatul de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022 se dorește realizarea „ELABORARE ȘI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICĂ”.

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

3.1.2. Utilizare funcțională a unităților teritoriale de referință propuse

Utilizări admise:

- Hotel, pensiune;
- Restaurant, cafenea, bar;
- Spații verzi de incintă;



- Parcaje subterane /supraetajate / la sol;
- Echipamente tehnice in functie de specificul activitatilor defasurate
- Servicii, birouri.
- Amenajari exterioare, spatii pietonale, mobilier urban.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Conform documentatiei prezentate de fata si prin Certificatul de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022 se doreste realizarea „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se doreste realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, de a extinde vila turistica si de a reglementa urbanistic terenurile studiate cu privire la: alipirea parcelelor, regimului de construire, functiunea amplasamentului, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Astfel, noua reglementare, conform prezentului P.U.Z. va avea urmatoarele caracteristici si indicatori urbanistici, dupa cum urmeaza:

FUNCTIUNEA - „ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”

Utilizări admise:

- Hotel, pensiune;
- Restaurant, cafenea, bar;
- Spatii verzi de incinta;
- Parcaje subterane /supraetajate / la sol;
- Echipamente tehnice in functie de specificul activitatilor defasurate
- Servicii, birouri
- Amenajari exterioare, spatii pietonale, mobilier urban.

4.1. Condiții de amplasare, configurare și echipare a clădirilor

4.1.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete forme, dimensiuni)

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.



Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta documentație se impune, în cazul unor noi investiții pe terenuri cu suprafața mai mică de 150,00 metri pătrați și cu front la stradă mai mic de 8,00 metri, să se recurgă la operațiuni de alipire, la una dintre parcelele învecinate.

4.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- se admite retragerea construcțiilor de la aliniament doar în condițiile în care aceasta este necesară în vederea accesului carosabil pe lot și nu se depreciază caracterul fondului construit la stradă, din punct de vedere estetic și funcțional de la nivel pietonal.
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate.

4.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- prevederile Codului Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor).

4.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

4.5. Circulații și accese

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, La care se adaugă specificațiile studiului de circulație și trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

4.6. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.6.1. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție dintr-o circulație publică, potrivit importanței și destinației construcției.

4.7. Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele de reglementare din prezenta documentație se vor respecta următoarele prevederi:



Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii.

4.8. Înălțimea ,maximă admisă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor este $D+P+2E$

*Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

*Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

4.9. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

- Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor



adăpostite;

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn falsetc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Nu se vor termoizola la exterior clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală.

Se vor proteja fațadele, detaliile de arhitectură și ornamentele exterioare ale acestora.

Se recomandă conservarea parcelelor istorice și recomasarea celor divizate.

Pentru comasări de parcele istorice se va solicita întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu. În cazul clădirilor noi, acestea se vor alipi la calcanele învecinate.

Se va evita crearea de calcane vizibile din spațiul public sau a unor pereți opaci spre stradă. Se va respecta tesirea colțurilor la intersecții.

Nu se va propune iesirea în consolă a unor etaje întregi peste domeniul public.

Se vor propune acoperisuri cu sarpantă, cu pante către stradă și curte cu învelitoare din țiglă ceramică, fără frontoane sau calcane spre stradă, sau în terasă.

Se vor propune finisaje exterioare cu tencuieli, în culori pastelate și placaje cu piatra naturală. Se vor exclude culorile închise, culorile vii, placajele metalice sau din lemn, cortină de sticlă pe suprafețe mari.

Ulterior aprobării PUZ, la faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere



informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

4.10. Condiții de echipare edilitară

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;

b) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune, și se vor amplasa la minimum 10.00 metri față de clădire conform legislației în vigoare.



c) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza P.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea suprațerană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Noile obiective se vor bransa la rețeaua existentă conform avizelor și specificațiilor instituțiilor de specialitate și a normelor în vigoare.

4.11. Spații libere și spații plantate



Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Pentru fiecare parcelă se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

4.12. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.13. Indicatori urbanistici propuși

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. max. admisibil = 60,00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. max = 2.0 mp A.D.C./mp teren

Regim de înălțime

D+P+2E



5. CONCLUZII

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Întocmit,

Specialist atestat R.U.R.
arh. Crețu Nicolae

