

**CONSTRUIRE ATELIER, MAGAZIE SI BIROURI
P+1 ELABORATE P.U.Z. NR. CAD. 181859**

Str. STUPILOR NR 12

Proiect numarul : 4/2023

Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar :GYERMAN ISTVAN

Proiectant : SC ARHING PROIECT SRL

Amplasament: Jud.Satu Mare,munSATU MARE, str STUPILOR

**CONSTRUIRE ATELIER, MAGAZIE SI BIROURI P+1 ELABORATE
P.U.Z. NR. CAD. 181859 Str. STUPILOR NR 12****BORDEROU****PĂRȚI SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Introducere
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
 - Solicitări ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă
- 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltării
- 2.1. Evoluția zonei
 - a. Date cu privire la evoluția zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potențial de dezvoltare
- 2.2. Încadrarea în localitate
 - a. Poziționarea față de intravilanul localității
 - b. Relaționarea zonei cu localitatea
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
 - a. Aspecte critice privind circulația în zonă
 - b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
 - b. Relaționări între funcțiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spații verzi
 - g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
 - h. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echipare edilitară
 - a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
 - b. Principalele disfuncționalități
- 2.7. Probleme de mediu
 - a. Relația cadru natural – cadru construit
 - b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
 - c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
 - d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
 - e. Evidențierea potențialului balnear și turistic
- 2.8. Opțiuni ale populației
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
 - a. Organizarea circulației și a transportului în comun
 - b. Organizarea circulației feroviare
 - c. Organizarea circulației navale
 - d. Organizarea circulației aeriene
 - e. Organizarea circulației pietonale
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1. Alimentare cu apă
 - 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială
 - 3.6.3. Instalații de încălzire
 - 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.5. Telefonie
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
 - a. Tipuri de obiective de utilitate publică
 - b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor
4. Concluzii – măsuri în continuare Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor prevăzute în P.U.Z.

PĂRȚI DESENATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : 5.000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 500
A3. Reglementări	sc. 1 : 500
A4. Reglementări tehnico – edilitare	sc. 1 : 500
A5. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A6. Mobilare urbana	sc. 1 : 500

Întocmit,
Arh. MOIȘ MIRELA



MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării **CONSTRUIRE ATELIER, MAGAZIE SI BIROURI P+1
ELABORATE P.U.Z. NR. CAD. 181859
Str. STUPILOR NR 12**

Beneficiar **GYERMNA ISTVAN**

Proiectant **S.C.ARHING PROIECT S.R.L. Satu Mare**

Data elaborării **2023**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului, respectiv GYERMAN IATVAN

Terenul are o suprafață de 2 500 m². Forma terenului este un patrat de 50.00m/50.00m și este format dintr-un singur lot in intravilan cu funcțiunea de teren agricol conform C.F. 181859 , este în proprietatea beneficiarului.

Zona studiată este situată in judetul Satu Mare mun. Satu Mare ,str. Supilor nr12

Doleanța beneficiarului este de a construi de acest amplasament a uui atelier , magazine , ,birouri , cu regim de inaltime P,P+1 partial .

În vederea realizării investitiei nu sunt necesare amenajarea de drumuri de acces, sunt necesare racordari la rețeaua de curent electric, la rețeaua de apă, rețeaua de canalizare si gaz.

Această zonă, datorită funcțiilor pe care și le propune, va îmbunătăți nivelul dotărilor din localitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

Avand in vedere ca localitatea nu are un P.U.G. --aprobat este necesara realizarea acestei documentatii pentru reglementarea parcelei .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. Evoluția zonei**

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată este o zonă in care s-au mai facut P.U.Z. uri pentru funstiunii de industrie si depozitare .

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat in intravilan .

c. Potențial de dezvoltare

Considerăm că este necesară și oportună realizarea unei zone de industrie și depozitare, pentru a întregi amplasamentul în caracterul zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află în partea vestică a localității. Este situat pe str. STUPILOR pe latura estică a străzii în intravilan conform CF 181859

Lotul se învecinează

- la nord: limita lotului cu C.F. 181858- MESAROS RADU și MADADINA ;
- la vest: str. STUPILOR;
- la sud: limita lot cu CF180389 – GEIGER COMPANY ;
- la est: limita lot cu CF 169675 TOMA NICOLAIE;

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principala arteră de circulație, pe latura vestică a străzii există o zonă de locuit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află, pe un teren plat.

Tipul general de climă este temperat – continental moderat, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe vestice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci, uneori chiar cu viscole. Perioadele de încălzire iarnă sunt mai rare și stratul de zăpadă este mai stabil cu grosimi mai mari, în comparație cu sudul Câmpiei Vestice.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarnă. De asemenea, au loc și adecvații de aer temperat-continental din nord și est (iarnă) ca și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Temperatura aerului:

- media anuală 10 grade C
- media lunii iulie 20,1 grade C
- media lunii ianuarie 3 grade C

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfârșitul lui aprilie-mai, când unele specii de pomi sunt în floare.

Pe anotimpuri, se constată că iernile sunt mai reci și mai lungi decât în restul Câmpiei Vestice, primăvara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine și relativ calde.

Precipitațiile:

- media anuală 616 mm (cu variații între 400-1000 mm) peste 45% din precipitații cad primăvara și vara
- lunile cele mai ploioase iunie (80-84 mm), iulie (55-75 mm)
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm)
- numărul mediu anual de zile cu precipitații 120-130, din care 20 zile cu ninsoare

Vânturile dominante sunt cele din sud-vest, care derivă de obicei din cele de vest, abătute de Munții Apuseni spre nord-vest. Vânturile din vest bat mai ales primăvara și vara, când aduc ploi. Și vânturile din nord-vest se resimt o bună parte din an.

Elementele climatice, coroborate cu cele ale reliefului oferă condiții de valorificare optimă

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe str. Stupilor, care face legatura cu DRUMUL CAREIULUI.

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului la utilitati.

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

Accesul în zona se va face direct din str. Supilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este teren agricol, în jur există o zonă de industrie și depozit.

Relaționări între funcțiuni

În zona există solicitări pentru zone de industrie și depozitare, pe acest teren se poate realiza o zonă de industrie și depozitare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată, P.O.T.-ul existent este de 00,00%, iar C.U.T.-ul de 0,00

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile și amenajările existente sunt cu caracter urban.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona are servicii, respectiv rețele de apă, gaz, electrice, gaz de la care s-ar putea face bransamente la rețele.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

2.6. Echipare edilitară

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

Zona studiată are echipare edilitară, existând o rețea LEA 20 kV, rețea de alimentare cu apă și canalizare și rețea de gaz.

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Nu este cazul

3.2. Valorificarea cadrului natural

Noua viziune urbanistică, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al

investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, prin realizarea în această zonă a unei zone de industrie și depozitare .

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Drumul principal în zonă este str. Stupilor. Accesul pe parcela C.F. 181859 este existent

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Zona studiată este situată sub conul de aterizare a aeroportului SATU MARE la aproximativ 9,150km de capatul pistei de decolare.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

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

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

Lotul are o suprafață de 2500.00 mp și are funcțiunea de teren agricol și este în intravilan, din această suprafață pe 69mp s-a realizat un trotuar, incinta are o suprafață de 2431.00mp

Suprafața incintei este de 2400,00mp din care 1031.00mp pentru industrie și depozite, suprafața pentru circulație rutieră este 1000.00mp, suprafața zonei de gospodărie comună este de 35.00mp suprafața spațiilor verzi este de 365.00mp

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

Bilanț teritorial în incinta beneficiarului

	Zonificare	mp	%
ID	Zona de industrie și depozitare	1031.00	41.24
SP	Spații verzi	365.00	14.60
CR	Circulație rutieră	1000.00	40.00
Cp.	Circulație pietonală în afara incintei	69.00	2.76
G.C.	Gospodărie com.	35.00	1.40
	Total	2500.00	100.00

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

indici pentru zona de locuit și funcțiuni complementare:

- o POT = 60%
- o CUT = 1.00
- o Regim de înălțime P, P+1
- o H maxim cornișă = 10.90m
- o H maxim coama = 13.00m
- o Retrageră minim = 4.00m la stradă

Prin retragerea de 4.00 de la limita trotuarului și alizarea unei zone verzi plantate se asigură o distanță de 18.00m față de zona de locuit de vizavis

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua existentă și realizarea unui decantor în incintă.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face cu centrala proprie și racord la rețeaua existentă.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin conectat la LEA 20 kV .

3.6.5. Telefonie

Nu e cazul.

3.6. Protecția mediului

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

3.7. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

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

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren particular. Se propune trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 69.00MP teren, teren ocupat de un trotuar existent .

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor prevăzute în P.U.Z

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

Pentru realizarea investițiilor prevăzute în P.U.Z. toate cheltuielile vor fi suportate de beneficiar

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției.

În teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare următoarele categorii de lucrări:

- bransamentele și racordurile la utilități vor fi suportate de proprietari.
- se va realiza investiția de bază

Intocmit, Arh. Mois Mirela



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZIȚII GENERALE****1. 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.

2. Baza legală a elaborării

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

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

- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

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

3. Domenii de aplicare

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

modifică (actualizează) prevederile P.U.G. aprobat.

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

4. 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.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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

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

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

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

Reguri privind siguranța la incendii

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

Posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și o a doua

fațadă, prin amenajări cu o lățime de 12 m, în cazurile acest lucru nu e posibil se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

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

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

Creațiile interioare neacoperite de orice fel mai mari de 600 mp și închise pe toate părțile de construcție publică se prevăd obligatoriu cu acces carosabil pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu cu gabarite de minim 3,80 lățime și 4,20 m înălțime.

În cazul în care nu se asigură normele de protecție împotriva incendiilor se vor lua măsuri compensatorii stabilite de normele în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

7. 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 pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

8. 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.

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

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

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

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejmuiri 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 funcțională.

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

Zonele funcționale sunt următoarele:

ID – Zona de industrie și depozitare

SP – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicație rutieră

Cp – cai de comunicație pietonală

GC- Gospodărie comună

Bilant teritorial pe teren beneficiarului

	Zonificare	mp	%
ID	Zona de industrie și depozitare	1031.00	41.24
SP	Spații verzi	365.00	14.60
CR	Circulație rutieră	1000.00	40.00
Cp.	Circulație pietonală în afara incintei	69.00	2.76
G.C.	Gospodărie com.	35.00	1.40
	Total	2500.00	100,00

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

indici pentru zona de locuit și funcțiuni complementare:

- o POT = 60%
- o CUT = 1.00
- o Regim de înălțime P, P+1
- o H maxim cornișă = 10.90m
- o H maxim coama = 13.00m
- o Retragere minim = 4.00m la stradă

ID – Zona de industrie și depozitare

Funcțiune predominantă – atelier, magazie, birouri

Funcțiuni compatibile – plantații, parcuri.

Utilizări permise cu condiții :

- o orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- o dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare, comerț,

Utilizări interzise:

- o alte funcțiuni, în afara celor permise;
- o construcții fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei generale.

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.

Regim de înălțime –P, P+1

Aspect

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

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 1,20 m, până la înălțimea de 1,60 m, gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn.

Spații verzi pe minimum 20% din teren.

Indici maximi:

POT max. =60,00%

CUT max =1,00

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, 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;

Cp – Zona de pietona trotuar existent

Utilitati permise:trotuar ,

GC-Zona de gospodarie comunaia

Utilitati permise: constructi specifice

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate

se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

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

Întocmit, Arh. Mois Mirela



www.primaria.sm.ro
SITE
GLS
www.primaria.sm.ro