



FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: EXTINDEREA SPATIILOR DE PRODUCTIE IN INCINTA LISA DRAXLMAIER
AUTOPART ROMANIA SRL

AMPLASAMENT: mun. Satu Mare, str. Vulturului, nr. 34, jud. Satu Mare

BENEFICIAR : SC LISA DRAXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL
mun. Pitesti, str. Nicolae Balcescu, nr. 186, jud. Arges

PROIECTANT: SC SPaKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18,
Satu Mare, jud. Satu Mare

PROIECT NR. : 465/2022

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



SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0740-512559; 0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectat :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Coordonator :

arh. Keresztes-Szőke Levente



Proiectant edilitare

Ing. Kovács Szabolcs





SC SPaKK GROUP SRL

174445714481174033 0359 026 - 1 009

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A / Piese scrise

1. Fișa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou de piese scrise și desenate
4. Extras C.F
5. Certificat de înregistrare beneficiar
6. Certificat de urbanism
7. Aviz prealabil de oportunitate
8. Documentația cadastrală
9. Studiu geotehnic
10. Avize și acorduri
11. Dovada achitării taxei RUR

Volumul 1 – Memoriu de prezentare

Volumul 2 – Regulament local de Urbanism aferent PUZ

B / Piese desenate

- | | |
|---|-----|
| - Plan de încadrare în zonă _____ | A01 |
| - Plan de situație - Situația existentă sc. 1:1000 _____ | A02 |
| - Plan de situație - Reglementări urbanistice - zonificare sc. 1:1000 _____ | A03 |
| - Plan de situație - Reglementări urbanistice - mobilare sc. 1:1000 _____ | A04 |
| - Plan de situație - Proprietate asupra terenurilor sc. 1:1000 _____ | A05 |
| - Plan de situație - Echipare edilitară sc. 1:1000 _____ | A06 |
| - Profile stradal 1-1, sc. 1:100 _____ | A07 |
| - Ilustrare urbanistica _____ | A08 |
| - | |

Întocmit

arh. Keresztes-Szőke Levente



Volumul I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare, baza topografică

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elementele cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 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
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Circulația terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

- 1.1.a Denumirea lucrării** EXTINDEREA SPATIILOR DE PRODUCTIE IN INCINTA
LISA DRAXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL
- 1.2.b Amplasament:** mun. Satu Mare, str. Vulturului, nr. 34, jud. Satu Mare
- 1.3.c Beneficiar:** SC LISA DRAXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL
mun. Pitesti, str. Nicolae Balcescu, nr. 186, jud. Arges
- 1.4.d Proiectant:** SC SPaKK GROUP SRL,
str. Aurel Popp, nr. 18
Satu Mare, jud. Satu Mare
- 1.5.e Faza:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

1.2. **Obiectul lucrării**

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru terenul studiat, amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare, jud Satu Mare, în partea sudică a localității, îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, în vederea extinderii spațiilor de producție în incinta societății Lisa Draxlmaier Autopart Romania SRL prin schimbarea funcțiunii a unei zone din arabil intravilan (AI) în Unități industriale (UI).

Având în vedere prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, și solicitările proprietarului, tema program a PUZ prevede elaborarea lucrării în vederea extinderii zonei de Unități industriale pe un teren în suprafață de 209 197,00 mp, conform extrasele C.F. nr. 162948, CF nr. 187884, CF nr. 187241 si numere cadastrale 162948, 187884, 187241.

1.3. **Surse documentare, baza topografică**

1. Certificatul de Urbanism nr. 65 din 07.02.2023
2. Avizul de oportunitate nr. 19 din 22.05.2023
3. Documentația cadastrală
4. Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și



prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul studiat, în suprafață de 209 197,00 mp este situat în municipiul Satu Mare, în partea sudică a localității, pe strada Vulturului, într-o zonă cu unități industriale.

În prezent pe terenul studiat se află o unitate de producție pentru confecționarea piese componente pentru automobile respectiv cablaje auto pentru industria de automobilă aparținând societății Lisa Draxlmaier Autopart Romania SRL.

Terenul studiat se compune din 3 parcele:

- Nr. cad. 162948 – S = 168 098,00 mp
- Nr. cad. 187241 – S = 39 769,00 mp
- Nr. cad. 187884 – S = 1 330,00 mp

Pe terenul cu numărul cadastral 162948 în momentul de față sunt amplasate construcții industriale – hale, depozite, birouri și anexe în care își desfășoară activitatea societatea comercială.

Accesul în incinta unității se face din două părți, din strada Vulturului, la intrare fiind amenajat o parcare pentru autoturisme respectiv printr-un acces secundar din aleea existentă de pe strada Dorobanților.

Pe terenul studiat sunt amplasate 3 hale de producție cu regim de înălțime Parter și clădiri anexe cu regim de înălțime variabilă între P și P+1.

Se propune extinderea zonei de Unități Industriale pe terenurile libere de construcții (nereglementate urbanistic) în suprafață de 41 099,00 mp.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și rețea de fibră optică, oferind posibilitatea racordării construcțiilor propuse.

2.2 Incadrarea în localitate

Terenul studiat, în suprafață de 209 197,00 mp este situat în municipiul Satu Mare, în partea sudică a localității, pe strada Vulturului, într-o zonă cu unități industriale. Accesul în incinta unității se face din două părți, din strada Vulturului, la intrare fiind amenajat o parcare pentru autoturisme respectiv printr-un acces secundar din aleea existentă de pe strada Dorobanților. În partea vestică trece Centura de ocolire a Municipiului iar în partea sudică terenul se învecinează cu drumul de legătură al centurii. În partea estică există o zonă nereglementată urbanistic – un teren în proprietatea Episcopiei Romano Catolice – și o zonă cu destinație specială – o unitate militară aparținând MapN.

În imediata vecinătate a terenului în partea vestică există o zonă pentru Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente (CF) – un punct de încărcare aparținând SOCIETATII NAZIONALE DE TRANSPORT FERROVIAR DE MARFA CFR MARFA SA.



În prezent pe terenul studiat se află o unitate de producție pentru confecționarea piese componente pentru automobile respectiv cablaje auto pentru industria de automobilă aparținând societății Lisa Draxlmaier Autopart Romania SRL.

Terenul studiat se compune din 3 parcele:

- Nr. cad. 162948 – S = 168 098,00 mp
- Nr. cad. 187241 – S = 39 769,00 mp
- Nr. cad. 187884 – S = 1 330,00 mp

Pe terenul cu numărul cadastral 162948 în momentul de față sunt amplasate construcții industriale – 3 hale de producție cu regim de înălțime Parter și clădiri anexe cu regim de înălțime variabilă între P și P+1

2.3 Elementele cadrului natural

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, cu acese din strada Vulturului, și din aleea existentă de pe strada Dorobanților

Terenul se află într-o zonă industrială, nu prezintă denivelări semnificative și nu se găsesc elemente al cadrului natural de valoare deosebită.

a. DATE TOPOGRAFICE

Zona studiată se află la 47 grade 51 minute latitudine Nordică și 22 grade 49 minute longitudine Sudică. Terenul este situat în intravilanul municipiului având o suprafață de 209 197,00 de mp. Are o formă neregulată. Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Terenul cu număr cadastral 162948 conform extrasului C.F. nr. 162948 curți construcți intravilan și arabil intravilan, iar terenurile cu numere cadastrale 187884 și 187241 au folosința de arabil intravilan.

b. DATE GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: argila nisipoasă, argila nisipoasă prafoasă. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul I:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 1,20m umpluturi (1)
- 1,20 - 1,80 m – argilă prăfoasă cenușie (2)
- 1,80 - 3,90 m – argilă prăfoasă nisipoasă brun-cenușie, plastic vârtoasă (3)
- 3,90 - 6,00 m – nisip (4)

Forajul 2:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 0,60 m – sol vegetal (1)
- 0,60 - 3,20 m – argilă prăfoasă nisipoasă, brun-cenușie, plastic vârtosă (2)
- 3,20 - 6,00 m – nisip (3)

Forajul 3:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 0,50 m – sol vegetal (1)
- 0,50 - 3,40 m – argilă prăfoasă nisipoasă, brun-cenușie, plastic vârtosă (2)
- 3,40 - 6,00 m – nisip (3)

Forajul 4:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 1,20 m – umpluturi (1)
- 1,20 - 1,70 m – argilă brun-gălbuie, plastic vârtosă (2)
- 1,70 - 6,00 m – nisip (3)

Forajul 5:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 0,90 m – umpluturi (1)
- 0,90 - 2,70 m – argilă prăfoasă nisipoasă brun-cenușiu-gălbuie, plastic vârtosă (2)
- 2,70 - 6,00 m – nisip (3)

Forajul 6:

- 0,00 (față de cota terenului natural) - 0,50 m – sol vegetal (1)
- 0,50 - 3,00 m – argilă prăfoasă nisipoasă, brun-cenușie, plastic vârtosă (2)
- 3,00 - 6,00 m – nisip (3)

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj, astfel: în F1 la adâncimea de 0,50 m și 3,90 m, în F2 la adâncimea de 3,20 m, în F3 la adâncimea de 3,40 m, în F4 la adâncimea de 2,90 m, în F5 la adâncimea de 2,70 și în F6 la adâncimea de 3,00 m.

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.80 m.

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul α_g egal cu **0.15 g**;
Perioada de contrelocol (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este:

- T_c (perioada de colț) este egală cu **0.7 sec.**

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare nu își modifică condițiile preliminare de încadrare.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	Ag = 0.10 g	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	

Condiții de fundare

- adâncime de fundare > de 1,80 m (față de cota terenului natural).
- Stratul bun de fundare este stratul de Argilă prafoasă nisipoasă, brun-cenușie plastic vârtoasă pentru F1, stratul de argilă prafoasă nisipoasă, brun cenușie, plastic vârtoasă pentru F2, F3 și F6, stratul de nisip pentru F4 și stratul de argilă prafoasă nisipoasă brun-cenușiu- gălbuie, plastic vârtoasă pentru F5, interceptat pe adâncimea forajului.
- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională p_{conv} [kPa]** pentru stratul de fundare Argilă prafoasă nisipoasă, brun-cenușie plastic vârtoasă pentru F1, stratul de argilă prafoasă nisipoasă, brun cenușie, plastic vârtoasă pentru F2, F3 și F6, stratul de nisip pentru F4 și stratul de argilă prafoasă nisipoasă brun-cenușiu- gălbuie, plastic vârtoasă pentru F5, s-a stabilit, ca fiind de **250 kPa**. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de incastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de **STAS 3300/2-85** punctul B.2. Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limită de capacitate portantă, se vor avea în vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pământurile interceptate și redată în fișa de foraj anexată.

Recomandări și concluzii:

- Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate;
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia.
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;

- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite de la deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

2.4 Circulația

Terenul studiat, în suprafață de 209 197,00 mp este situat în municipiul Satu Mare, în partea sudică a localității, pe strada Vulturului, într-o zonă cu unități industriale. Accesul în incinta unității se face din două părți, din strada Vulturului, la intrare fiind amenajat o parcare pentru autoturisme respectiv printr-un acces secundar din aleea existentă de pe strada Dorobanților. În partea vestică trece Centura de ocolire a Municipiului iar în partea sudică terenul se învecinează cu drumul de legătură a centurii.

Se propune modernizarea drumului de acces din partea sudică (din str. Dorobanților) prin realizarea unui profil de 12,00 m cu o bandă carosabilă de 7 m, trotuare și zone verzi.

Profilul drumurilor de acces vor avea configurațiile conform, planșei anexate.

2.5 Ocuparea terenurilor

Se propune ca și teritoriul care urmează să fie reglementat incinta existentă în proprietatea beneficiarului în suprafața de 168 098,00 mp, cele două parcele în proprietatea beneficiarului libere de construcții în suprafața de 41 099,00mp și porțiunile de drum de unde se face accesul (str. Vulturului, str. Balta Blondă, str. Dorobanților)) și părți din parcelele vecine aflate în partea sudică resp. nordică a terenului propus a fi reglementat.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 343 300,00 mp

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 209 197,00 MP

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Nr. crt.	Denumirea zonei	Suprafața	
		mp	%
1.	ZONA UNITATI INDUSTRIUALE (UI)	168 098,00	48,96
2.	ARABIL EXTRAVILAN (AI)	79 217,00	23,08
3.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	30 172,00	8,79
4.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (Cf)	31 585,00	9,20
5.	ZONA CU DESTINATIE SPECIALAE (DS)	34 228,00	9,97
TOTAL		343 300,00	100,00

Principalele disfuncționalități

- terenuri neutilizate

În momentul de față în vecinătatea incintei aparținând unității de producție sunt mai multe terenuri neutilizate și neechipate cu idotări edilitare.

2.6. Echipare edilitară

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Obiectivul industrial se alimenteaza cu energie electrica din rețeaua de distribuție inelara de medie tensiune (MT) a municipiului Satu Mare prin intermediul a doua linii electrice subterane de 20 kV, furnizor S.C. ELECTROMAGNETICA S.A. Bucuresti.

Unitatea industrială va dispune de patru puncte de transformare proprii.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA - Alimentarea cu apă a obiectivului este realizată de la rețeaua de apă potabilă de pe strada Vulturului.

CANALIZARE

APELE UZATE MENAJERE - Evacuarea apelor uzate menajere de la grupurile sociale se realizează la rețeaua de canalizare orășenească de pe strada Vulturului, prin racordul incintei.

APELE METEORICE - Apele meteorice de 0070e platforma, acoperisuri și zone verzi sunt evacuate prin rețeaua de canalizare pluvială interioară către sistemul de santuri de desecare din zona Sud Satu Mare SUD.

Apele pluviale poluate cu ulei de pe platformele de parcare sunt trecute în prealabil printr-un separator de nisip și ulei existent.

Acest sistem de santuri aparține de RAIF Satu Mare și este format din canalele CN1, CT4, CS2, Canalul Colector Ruseni Mofin, emisarul final fiind Canalul Homorod.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - Alimentarea cu gaze naturale se face de la rețeaua de cartier prin intermediul unui panou de reglare și măsurare a gazelor.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor noi propuse se va realiza prin extinderea rețelelor existente din incintă. Nu se propun noi branșamente la rețelele stradale existente.

2.6 Probleme de mediu

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

În momentul de față pe amplasamentul studiat funcționează o unitate de producție sisteme de cablaje electrice.

Ca urmare a desfășurării activității obiectivului, concentrațiile poluanților în emisie la cel mai apropiat receptor protejat sunt mult mai mici decât concentrațiile maxime admisibile.

Anual se efectuează măsurători privind emisiile în aer de la instalațiile tehnologice și calitatea aerului la locul de muncă – cu frecvență anuală iar valorile emisiilor determinate se situează sub valoarea pragului de alertă, conform conform Legii nr. 278/ 2013 privind emisiile industriale.

Nivelul de zgomot la cel mai apropiat receptor protejat ca urmare a desfășurării obiectivului este sub nivelul maxim admis. Monitorizarea nivelului de zgomot se efectuează cu frecvență anuală. Valorile medii ale nivelului de zgomot, măsurate la limita incintei platformei industriale, comparativ cu limita maximă admisă de STAS 10009-1988 se încadrează în limite.

Pentru amplasamentul studiat sunt cunoscute investigații privind calitatea factorilor de mediu: sol, ape freatice, cu ocazia elaborării prezentei documentații și nu se constată o poluare semnificativă a

solului sau apelor subterane.

Deșeurile generate din activitate sunt gestionate cu respectarea prevederilor Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este organizată colectarea selectivă a tuturor tipurilor de deșeuri generate, fiind amenajate zone de stocare temporară a deșeurilor pe categorii, dotate cu recipiente corespunzătoare, etichetate cu tipul și codul de deșeu. Astfel de zone de stocare a deșeurilor se găsesc atât în interiorul halei de producție cât și în exteriorul halei de producție. Zonele de stocare temporară a deșeurilor au suprafețe betonate, sunt acoperite și inscripționate.

Gospodărirea deșeurilor pe amplasament se realizează conform legislației în vigoare. Toate deșeurile care pot fi reciclate sunt trimise spre reciclare. Colectarea tuturor deșeurilor de pe amplasament se realizează pe categorii și nu sunt amestecate diferitele tipuri de deșeuri. Vor fi respectate prevederile Legii 211 din noiembrie 2011 privind gestionarea deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase.

Prin Implementarea proiectului propus nu se vor genera cantități suplimentare semnificative de poluanți care să determine afectarea calității factorilor de mediu și implicit influența asupra stării de sănătate a populației nici în perioada de execuție nici în perioada de exploatare.

2.7 Opțiuni ale populației

Obiectivul prezentului proiect îl constituie structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, în vederea extinderii spațiilor de producție în incinta societății Lisa Draxlmaier Autopart Romania SRL prin schimbarea funcțiunii a unei zone din arabil intravilan (AI) în Unități industriale (UI).

Având în vedere că Unitatea existentă funcționează de mai mulți ani iar prin propunerea de dezvoltare a zonei se extinde capacitatea de producție prin construirea unor noi hale de producție și birouri care să deservească unitatea existentă investiție se poate considera că se intergrează bine în caracterul zonei. Elaboratorul documentației de urbanism este de acord cu solicitarea beneficiarului considerând că investiția propusă va avea un efect pozitiv atât din punct de vedere social cât și economic asupra dezvoltării zonei. Obiectivul realizat va avea un impact social pozitiv prin crearea de locuri de muncă noi în municipiul Satu Mare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a ținut cont de:

1. Certificatul de Urbanism nr. 65 din 07.02.2023
2. Avizul de oportunitate nr. 19 din 22.05.2023
3. Documentația cadastrală
4. Studiu geotehnic

De asemenea, în documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Având în vedere că nu sunt documentatii de urbanism aprobate, întrucât Sentinta Civilă nr.127/CA pronunțată în Sedinta Publică dein 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, mentinută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr. 904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General, se prevede elaborarea PUZ, pe un teren în suprafață totală de 209 197.00,00 mp aflat în municipiul Satu Mare, identificat prin extrasele .F. nr. 162948, CF nr. 187884, CF nr. 187241 și numere cadastrale 162948, 187884, 187241.

Se propune ca și teritoriu care urmează să fie reglementat incinta existentă în proprietatea beneficiarului în suprafața de 168 098,00 mp, cele două parcele în proprietatea beneficiarului libere de construcții în suprafața de 41 099,00mp și porțiunile de drum de unde se face accesul (str. Vulturului, str. Balta Blondă, str. Dorobanților) și părți din parcelele vecine aflate în partea sudică resp. nordică a terenului propus a fi reglementat.

SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 343 300,00 mp

SUPRAFATA TEREN APARTINAND BENEFICIARULUI = 209 197.00 MP

ZONIFICARE FUNCTIONALA – PROPUS

- Zona Unități Industriale – UI

indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime:

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI – PROPUS

- POT maxim = 75.00 %

- CUT maxim = 1.00

- Regim de înălțime maxim – P+1

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi). În urma realizării investiției zonele rămase neconstruite vor fi înierbate și plantate cu arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Terenul studiat, în suprafață de 209 197,00 mp este situat în municipiul Satu Mare, în partea sudică a localității, pe strada Vulturului, într-o zonă cu unități industriale. Accesul în incinta unității se face din două părți, din strada Vulturului, la intrare fiind amenajat o parcare pentru autoturisme respectiv printr-un acces secundar din aleea existentă de pe strada Dorobanților. În partea vestică trece Centura de ocolire a Municipiului iar în partea sudică terenul se învecinează cu drumul de legătură a centurii.

Se propune modernizarea drumului de acces din partea sudică (din str. Dorobanților) prin

realizarea unui profil de 12,00 m cu o bandă carosabilă de 7 m, trotuare și zone verzi.

Profilul drumurilor de acces vor avea configurațiile conform, planșei anexate.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se propune structurarea urbanistică, zonarea funcțională, organizarea domeniului public și privat, a circulației carosabile și pietonale, echiparea tehnico-edilitară a zonei, în vederea extinderii spațiilor de producție în incinta societății Lisa Draxlmaier Autopart Romania SRL prin schimbarea funcțiunii a unei zone din arabil intravilan (AI) în Unități Industriale (UI).

Zonificarea propusă în perimetrul studiat aparține unei singure Unitate Teritorială de Referință:– Zonă Unități Industriale (UI), pentru care s-au prevăzut reglementări, detaliate în regulamentul local de urbanism.

Terenul, în suprafața totală de 209 197,00 mp, va fi constituit dintr-un singur lot. Pentru asigurarea accesului s-au prevăzut drumuri de incintă.

Pe terenul cu numărul cadastral 162948 în momentul de față sunt amplasate construcții industriale – hale, depozite, birouri și anexe în care își desfășoară activitatea societatea comercială.

Accesul în incinta unității se face din două părți, din strada Vulturului, la intrare fiind amenajat o parcare pentru autoturisme respectiv printr-un acces secundar din aleea existentă de pe strada Dorobanților. Pe terenul studiat sunt amplasate 3 hale de producție cu regim de înălțime Parter și clădiri anexe cu regim de înălțime variabilă între P și P+1. Prin prezentul proiect se propune extinderea zonei de Unități Industriale pe terenurile libere de construcții (nereglementate urbanistic) în suprafața de 41 099,00 mp prin construirea unor noi hale de producție, birouri și spații anexe.

Reglementări

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile noi vor retrage cu min. 8,00 m față de aliniament str. Vulturului și Dorobanților.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară și de la limitele laterale a terenului cu min 8,00 m.

Regim de înălțime

Clădirile propuse vor avea regim de înălțime maximă S+P+1 Hmaxim = 20,00 m

Asigurarea acceselor carosabile

Accesul auto și pietonal se face prin intermediul drumurilor existente - str. Vulturului, str. Dorobanților.

Se propune modernizarea drumului de acces din partea sudică (din str. Dorobanților) prin realizarea unui profil de 12,00 m cu o bandă carosabilă de 7 m, trotuare și zone verzi.

Asigurarea acceselor pietonale

Accesul pietonal se va realiza din str. Vulturului și din str. Dorobanților.



Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al clădirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura specifică a funcțiunilor noi propuse .

Parcaje

Parcăările propuse se vor realiza în interiorul parcelelor. Se va asigura 790 de locuri de parcări din care 7 pentru autocmioane.

Calcul număr parcări:

Suprafața construită conf mobilare = 79 000 mp

Nr parcari = 79 000 / 100 = 790 locuri de parcare.

Parcarea autoturismelor se pot realiza prin locuri de parcare descoperite.

Se propune realizarea unor spații acoperite destinate bicicletelor.

Spatii verzi

Se va asigura suprafața necesară a spațiilor verzi. Conf mobilare propusă S = 45 548.00 mp.

Împrejmuiri

Se propune împrejmuirea terenului pe latura sud-estică și pe latura posterioară cu gard transparent dublat cu gard viu cu înălțime max. 2,00 m.

Indici urbanistici

POT max =75.00%

CUT max=1,00

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

Suprafața studiată prin PUZ = 343 300,00 mp

Suprafața terenului reglementat = 209 197,00 mp

Nr. crt.	Denumirea zonei	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA UNITATI INDUSTRIUALE (UI)	168 098,00	48,96	209 197,00	60.94
2.	ARABIL EXTRAVILAN (AI)	79 217,00	23,08	38 118,00	11.10
3.	ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI PIETONALE (Cr)	30 172,00	8.79	30 172,00	8.79
4.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (Cf)	31 585,00	9,20	31 585,00	9,20
5.	ZONA CU DESTINATIE SPECIALAE (DS)	34 228,00	9,97	34 228,00	9,97
	TOTAL	343 300,00	100,00	343 300,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL IN INTERIORUL PARCELEI CONF. MOBILARE PROPUSA:

Nr. crt.	Teritoriu aferent	PROPUS (MP)	PROPUS (%)
1.	Construcții	79 000.00	37,73
2.	Alei carosabile / parcări	49 060.00	23.45
3.	Alei pietonale	7 516.00	30.60
4.	Zone înierbate	71 148.00	34.00
5.	Construcții tehnico - edilitare	2 473,00	1.18
	TOTAL	209 197.00	100,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului este realizată de la rețeaua de apă potabilă de pe strada Vulturului. Alimentarea obiectivelor noi propuse se va realiza prin extinderea rețelei existente din incintă.

3.6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere de la grupurile sociale a construcțiilor existente se realizează la rețeaua de canalizare orașenească de pe strada Vulturului, prin racordul incintei. Evacuarea apelor menajere obiectivelor noi propuse se va realiza prin extinderea rețelei existente din incintă.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele meteorice de 0070e platforma, acoperisuri și zone verzi sunt evacuate prin rețeaua de canalizare pluvială interioară către sistemul de santuri de desecare din zona Sud Satu Mare SUD.

Apele pluviale poluate cu ulei de pe platformele de parcare sunt trecute în prealabil printr-un separator de nisip și ulei existent.

Acest sistem de santuri aparține de RAIF Satu Mare și este format din canalele CN1, CT4, CS2, Canalul Colector Ruseni Moffin, emisarul final fiind Canalul Homorod.

3.6.4. Rețele de gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale se face de la rețeaua de cartier prin intermediul unui panou de reglare și măsurare a gazelor. Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor noi se va realiza prin extinderea rețelei din incintă.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Obiectivul industrial se alimentează cu energie electrică din rețeaua de distribuție înelara de medie tensiune (MT) a municipiului Satu Mare prin intermediul a două linii electrice subterane de 20 kV, furnizor S.C. ELECTROMAGNETICA S.A. București.

Unitatea industrială dispune de patru puncte de transformare proprii.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor noi propuse se va realiza prin extinderea rețelei de electricitate existente în incintă.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor noi propuse se va realiza prin extinderea rețelelor existente din incintă. Nu se propun noi branșamente la rețelele stradale existente.

3.7 Protecția mediului

Prin amenajările propuse sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare (colectarea organizată a deșeurilor, canalizarea apelor menajere, organizarea circulației și a zonelor verzi).

În momentul de față pe amplasamentul studiat funcționează o unitate de producție sisteme de cablaje electrice.

Ca urmare a desfășurării activității obiectivului, concentrațiile poluanților în emisie la cel mai apropiat receptor protejat sunt mult mai mici decât concentrațiile maxime admisibile.

Anual se efectuează măsurători privind emisiile în aer de la instalațiile tehnologice și calitatea aerului la locul de munca – cu frecvență anuală iar valorile emisiilor determinate se situează sub



valoarea pragului de alertă, conform conform Legii nr. 278/ 2013 privind emisiile industriale.

Nivelul de zgomot la cel mai apropiat receptor protejat ca urmare a desfășurării obiectivului este sub nivelul maxim admis. Monitorizarea nivelului de zgomot se efectuează cu frecvență anuală. Valorile medii ale nivelului de zgomot, măsurate la limita incintei platformei industriale, comparativ cu limita maximă admisă de STAS 10009-1988 se încadrează în limite.

Pentru amplasamentul studiat sunt cunoscute investigații privind calitatea factorilor de mediu: sol, ape freatică, cu ocazia elaborării prezentei documentații și nu se constată o poluare semnificativă a solului sau apelor subterane.

Deșeurile generate din activitate sunt gestionate cu respectarea prevederilor Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este organizată colectarea selectivă a tuturor tipurilor de deșuri generate, fiind amenajate zone de stocare temporară a deșeurilor pe categorii, dotate cu recipiente corespunzătoare, etichetate cu tipul și codul de deșeu. Astfel de zone de stocare a deșeurilor se găsesc atât în interiorul halei de producție cât și în exteriorul halei de producție. Zonele de stocare temporară a deșeurilor au suprafețe betonate, sunt acoperite și inscripționate.

Gospodărirea deșeurilor pe amplasament se realizează conform legislației în vigoare. Toate deșeurile care pot fi reciclate sunt trimise spre reciclare. Colectarea tuturor deșeurilor de pe amplasament se realizează pe categorii și nu sunt amestecate diferitele tipuri de deșuri. Vor fi respectate prevederile Legii 211 din noiembrie 2011 privind gestionarea deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase.

Prin Implementarea proiectului propus nu se vor genera cantități suplimentare semnificative de poluanți care să determine afectarea calității factorilor de mediu și implicit influența asupra stării de sănătate a populației nici în perioada de execuție nici în perioada de exploatare.

După executarea lucrărilor de construcții se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică. Se propune amenajarea terenului ramas liber cu spații verzi, plantații de arbori și arbuști.

Apele uzate menajere vor fi colectate și conduse la rețeaua de canalizare existentă din zonă.

Apele pluviale vor fi conduse prin intermediul rigolelor proiectate la lacul artificial propus.

Apele pluviale de pe platforma parcarilor vor trece printr-un separator de ulei și deznisipator și vor fi deversate în rigolele proiectate.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu e cazul.

3.9 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă nu se aduc modificări asupra proprietății terenurilor.

CONCLUZII

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor tehnice în vigoare, cât și dorinței beneficiarului, iar construcția și plantațiile propuse oferă atât un aspect urban mai plăcut cât și



SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048 / 0742-5 2559-0261-710050

www.spakk.ro / office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare

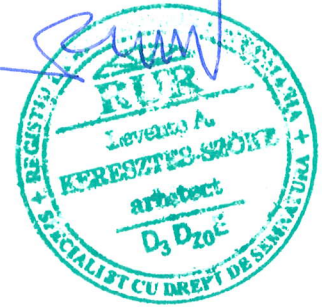


un confort pentru terenul studiat.

La proiectarea, autorizarea și executarea lucrărilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu precum și legislația existentă pentru funcțiunile propuse.

Întocmit,

arh. Keresztes-Szőke Levente



www.primariasm.ro
SITE
GLS



Volumul II

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

EXTINDEREA SPATIILOR DE PRODUCTIE IN INCINTA LISA DRAXLMAIER AUTOPART ROMANIA SRL
mun. Satu Mare, str. Vulturului, nr. 34, jud. Satu Mare

Cuprins

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1 Unități și subunități funcționale
- 3.2 Funcțiuni
- 3.3 Interdicții
- 3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice
- 3.5. Utilizări permise:
 - 3.6. Utilizări interzise
 - 3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - 3.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor
- 3.9. Circulații și accese
 - 3.10. Staționarea autovehiculelor
 - 3.11. Regimul de înălțime
 - 3.12. Aspectul exterior a clădirilor
 - 3.13. Condiții de echipare edilitară
 - 3.14. Împrejuriri
 - 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 - 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
 - 3.17. Plantații



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Certificatul de Urbanism nr. 65 din 07.02.2023
- Avizul de oportunitate nr. 19 din 22.05.2023
- Documentația cadastrală
- Studiu geotehnic

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Prezentul Regulament însoțește Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și a Ghidului de aplicare a acestuia aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. După aprobarea prezentului Regulament prevederile acestuia sunt obligatorii, iar orice modificare a acestuia se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic Zonal și numai după aprobarea acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul Regulament se aplică în intravilanul Municipiului Satu Mare, județul Satu Mare, pe o suprafață de teren de 343 300,00 mp.

Pe terenul proprietate se dorește schimbarea funcțiunea actuale a terenurilor proprietate publică în suprafață de 744 099,00 mp de Arabil extravilan (Ae) în Zonă de Unități Industriale (UI), asigurarea acceselor și asigurarea echipării edilitare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

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

Salubritatea : Întreaga suprafață a zonei studiate va fi menținută în stare salubră de către proprietari, persoane fizice sau juridice prin colectarea deșeurilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Deșeurile generate din activitate vor fi gestionate cu respectarea prevederilor Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



Va fi organizată colectarea selectivă a tuturor tipurilor de deșeuri generate, fiind amenajate zone de stocare temporară a deșeurilor pe categorii, dotate cu recipiente corespunzătoare, etichetate cu tipul și codul de deșeu. Zonele de stocare temporară a deșeurilor vor fi suprafețe betonate, acoperite și inscripționate.

Gospodărirea deșeurilor pe amplasament se va realiza conform legislației în vigoare. Toate deșeurile care pot fi reciclate vor fi trimise spre reciclare. Colectarea tuturor deșeurilor de pe amplasament se va realiza pe categorii și nu vor fi amestecate diferitele tipuri de deșeuri. Vor fi respectate prevederile Legii 211 din noiembrie 2011 privind gestionarea deșeurilor, inclusiv a deșeurilor periculoase.

Prevenirea incendiilor :

Construcțiile propuse vor avea minim gradul III de rezistență la foc.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri prevăzute în legislație, în caz contrar se vor aplica măsuri compensatorii conf. Normelor.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public :

Stabilitatea construcțiilor :

Se vor respecta cu strictețe adâncimea și condițiile de fundare specificate în studiul geotehnic, indicate și în planșe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

În zona studiată se vor respecta prevederile legate de amplasarea acestora astfel :

- construcțiile noi vor avea o retragere minimă de 8.00 m de la limita front la stradă
- construcțiile noi se vor retrage de la limitele laterale și posterioară a terenului cu min 8.00 m.

Rețelele și brânșamentele tehnico-edilitare vor respecta amplasamentul clădirilor propus prin planșa de Reglementări – echipare edilitară.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Pentru zona propusă, accesul carosabil și pietonal se va face prin intermediul aleilor de acces existent (strada Vulturului) și aleea de acces propusă a fi modernizată – str. Dorobanților.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară :

Soluțiile tehnice propuse pentru echiparea edilitară a zonei sunt obligatorii pentru toți investitorii din zonă (conform planșei Reglementări – echipare edilitară).

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

Parcelarul este stabilit prin actualul P.U.Z., în planșa de reglementări. Orice modificare ulterioară a parcelarului se va face pe baza unui P.U.D.

În subzona propusă, parcelele vor avea suprafețe conf. planșa de reglementări urbanistice.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi :

Spațiile libere între clădiri se vor înierba cu excepția trotuarelor de gardă din jurul clădirilor și vor avea o lățime minimă de 1,0 m. Se interzice betonarea spațiului liber dintre clădiri, cu excepția platformelor carosabile. Spațiile verzi propuse se vor înierba și se vor planta cu arbori și arbuști decorativi.



2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale :

Suprafața studiată prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele zone și subzone funcționale :

1. Zonă Unități industriale (UI)
2. Zonă Arabil intravilan (AI)
3. Zona Căilor de comunicație rutiere și pietonale (Cr)
4. Zona Căilor de comunicație feroviară și amenajări aferente (Cf)
5. Zona cu Destinație specială (DS)

3.2. Funcțiuni

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

UI – Unități industriale

Cr – Căi de comunicație rutieră

Cf – Căi de comunicație feroviară și amenajări

DS – Destinație specială

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Arabil intravilan – S = 41 099 mp

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Unități industriale (UI)

3.3. Interdicții

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ.

3.4. Servituții de utilitate publică și urbanistice

- zonă de protecție a infrastructurii feroviare – 200 m

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare – 40 m

3.5. Utilizări permise:

- IS – instituții și servicii S+P+4
- CR – circulații rutiere și pietonale
- TE – lucrări tehnico-edilitare
- SP – spații plantate

3.6. Utilizări interzise

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări insalubre, inestetice sau din materiale nedurabile
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

3.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul din nord-vest cu o distanță de minim 8,00 metri.

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

Construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară a terenului cu min 8.00 m.

Construcțiile noi se vor retrage de la limita laterală a terenului cu min 8.00 m. Se pot amplasa construcții edilitare în apropierea limitelor laterale cu respectarea codului civil.



SC SPaKK GROUP SRL

0744-871048; 0742-51 2559; 0261-710050

www.spakk.ro office@spakk.ro

Satu Mare, 440037, jud. Satu Mare



3.9. Circulații și accese

Parcelele sunt construibile numai în măsura în care se asigură acces direct de la drumul public.

3.10. Staționarea autovehiculelor

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

Construcțiile aferente serviciilor vor avea asigurat un minim număr de locuri de parcare conf. Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. Anexa 5 pct. 5.14 - un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

3.11. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime este maxim S+P+1 niveluri. Hmaxim = 20.00 m

3.12. Aspectul exterior a clădirilor

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau acoperiș terasă și se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru învelitoare.

Se interzice folosirea firmelor luminoase cu lumină pulsatorie.

3.13. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

3.14. Împrejmuiri

Incinta va fi împrejmuită. Gardurile vor avea înălțimea de maxim 2.00 m. și minim 1.50 metri și vor fi transparente din metal sau lemn dublate de gard viu;

3.15. Procenti maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max. = 75,00 %

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max. = 1,00 ADC/mp

3.17. Plantații

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăda;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Întocmit,

arh. Keresztes-Szóke Levente

