

**ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII (SPATII COMERCIALE SI BIROURI)  
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.**

**Proiect numarul : 26/2021  
Faza proiectului : P.U.Z.**

**Beneficiar : :PUTI GHEORGHINA ANDREEA**

**Proiectant : SC PERACTO AG SRL**

**Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare NR.CAD169017**

**ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII (SPATII COMERCIALE SI BIROURI)  
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.**

**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

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

3.1. Prevederi ale P.U.G.

3.2. Valorificarea cadrului natural

3.3. 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

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

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

- 3.5.1. Alimentare cu apă
- 3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială
- 3.5.3. Instalații de încălzire
- 3.5.4. Alimentare cu energie electrică
- 3.6.5. Telefonie

3.6. Protecția mediului

3.7. 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

**PĂRȚI DESENAȚE**

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : -
A2. Situația existentă	sc. 1 : 500
A3. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A4. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A5. Propunere de mobilare	sc 1 : 500
A6. Tehnico Edilitare	sc 1 : 500
A7. Axonometrie mobilare-varianta	

Întocmit,  
c.arh Pugner Robert

**MEMORIU DE PREZENTARE****I. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării : ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII (SPATII COMERCIALE SI BIROURI)  
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

**Beneficiar : PUTI GHEORGHINA ANDREEA**

**Proiectant : S.C. Peracto AG S.R.L.**

**Data elaborării : Oct 2023**

**1.2. Obiectul lucrării**

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de de 5000,00mp . Terenul are o forma trapezoidala cu acces de pe str. Paulesti , terenul este situat in extravilanul Mun. Satu Mare .Imobilul studiat si propus pentru reglementare se incadreaza se propune a fi incadrat la Zona de institutii si servicii cu functiuni complementare . Terenul este identificat prin CF nr. 169017 nr.cad 169017 extravilan în proprietatea beneficiarului .

Avand in vedere Regimul Tehnic mentionat in Certificatul de Urbanism nr.843/13.11.2020 eliberat de Mun. Satu Mare , instanta de judecata constata inexistentia P.U.G. si implicit lipsa reglementarilor urbanistice pe intreg UAT Mun. Satu Mare .

Beneficiarul initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. , pentru a putea continua investitiile preconizate si dezvoltarea unei zone de servicii cu functiuni complementare.

În vederea obținerii în etapele viitoare a autorizațiilor de construire/desființare-după caz este necesară stabilirea și aprobarea în timp util a regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă**

Zona studiată este un teren nereglementat cu funcțiunea actuală teren arabil extravilan .

Având în vedere faptul că în zonă s-au făcut solicitări pentru realizarea altor investiții noi întreaga zonă este o zonă de interes pentru localitate.

#### **1.3.Surse documentare**

La elaborarea documentației au fost studiate documentații urbanistice aprobate anterior și a fost preluată reglementarea sensului giratoriu prezentat în planșa A-4 Reglementări urbanistice.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **a. Date cu privire la evoluția zonei**

În această zonă ce formează obiectul P.U.Z. Din anii ' 80 au fost reglementate zone de locuit și definite zonele de circulații rutiere cât și pietonale , imobilul studiat a fost Conform P.U.G. anterior încadrat în intravilan , o parte a imobilului este intersectat de linii de înaltă tensiune.

#### **b. Caracteristicile semnificative ale zonei**

Zona studiată este o zonă de mixtă de locuit, servicii și tehnico edilitare, zona din punct de vedere a circulațiilor rutiere și pietonale este reglementată existând profile stradale definite.

#### **c. Potențial de dezvoltare**

Având în vedere poziționarea zonei studiate și proximitatea unei zone mixte reglementarea terenului beneficiarului este posibilă pentru funcțiunea solicitată. prin achiziționarea imobilelor.Printru obiectivele multianuale al beneficiarului se numără dezvoltarea pe imobilul deținut a unor construcții noi pentru servicii și construcții cu funcțiuni complementare.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

#### **a. Poziționarea față de localitate**

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de 5000 ,00mp , este situat în partea de sud est a Municipiului Satu Mare. Terenul are o formă trapezoidală cu acces în prezent de pe strada Paulești .

Terenul este situat în extravilanul Mun. Satu Mare , poziționarea imobilului față de zonele limitrofe , teren viran la est, circulație rutieră și pietonală în vest ,drum în partea de nord și circulație rutieră și pietonală în partea de sud.

**b. Relationarea zonei cu localitatea**

În zona adiacente au fost reglementate zone de locuit cartiere și zone de locuit și sunt definite zonele de circulații rutiere cât și pietonale, pentru circulația optimă se propun noi racorduri acces la drumurile existente.

**2.3.Elemente ale cadrului natural****Geomorfologie**

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Câmpia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața căreia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor părăsite fiind evidente. Câmpia Someșului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

**Geologie**

La suprafață, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6 - 10m alcătuite din argile prafoase, argile nisipoase, nisip și pietriș aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la bază roci sedimentare panonice cu grosimi de 400 – 1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

**Climă**

Pe fondul climatului temperat continental moderat, municipiul Satu Mare se află sub influența maselor de aer vestice (oceanice), umede și cu variații termice moderate ale temperaturii aerului între vară și iarnă. Hidrogeologic Amplasamentul se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică interceptată la adâncimi de -6,00÷-7,00 m și care are un caracter ascensional în lucrările care o interceptează. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor. În perioadele bogate în precipitații apele de suprafață stagnează la adâncimi mici, pe stratul de praf argilos care este slab permeabil. Acestea produc baltiri la suprafața terenului și acumulări de ape în excavațiile executate având efect de umezire asupra fundațiilor. Topografic Terenul este plan.

**2.4. Circulația****a. Aspecte critice privind circulația în zonă**

Circulația rutieră în cadrul zonei nu ridică aspecte critice, profilele de strazi existente și accesele în incintă asigură fluxul normal al vehiculelor de mic și mare tonaj.

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

Profilele de stradă și traseele existente vor fi menținute.

**2.5. Ocuparea terenurilor**

**a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Funcțiunea predominantă a zonei studiate este zona mixtă de locuit , servicii , tehnico edilitare.

**b. Relaționări între funcțiuni**

Având în vedere zona studiată și adiacentă este necesară reglementarea imobilului detinut de beneficiar , fiind un imobil situat în extravilan ramăș nereglementat și neintrodus în intravilan. Imobilele din zona și adiacente sunt introduse în intravilanul Municipiului respectiv a Comunei Paulești.

**c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Din lipsa P.U.G. și reglementări aferente U.T.R. în zona studiată, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul nu sunt stabilite , în zona propusă spre reglementare indicii urbanistici nu sunt definiți .

**d. Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată construcțiile existente sunt în stare bună .

**e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare și imobilele din zona sunt racordate , se propune modificarea /extinderea acestora conform propunerilor prezentate în reglementările tehnico edilitare.

**f. Asigurarea cu spații verzi**

Zonele verzi în situația actuală sunt variabile , există zone verzi incluse în profilele de stradă existente și în incinta imobilelor studiate .

**g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

**h. Principalele disfuncționalități**

În urma analizei situației existente se poate afirma că principala disfuncționalitate a zonei studiate este inexistența reglementărilor pentru imobilul studiat și a ramăș singurul imobil din zona care nu a fost inclus în intravilan .

**2.6. Echipare edilitară****a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității**

Zona studiată are echipare edilitară funcțională ,electricitate, rețea de alimentare cu apă , canalizare , gaze naturale nu se propune modificare acestora.

**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 sunt probleme./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

Nu este cazul.

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**

Avand in vedere topografia terenului , inexistentia altor forme de relief sau oglinzi de apa in zona studiata si in vecinatatea zonei studiate , singura posibilitate de a imbunatatii cadrul natural marirea zonelor verzi si spatiilor plantate in limita posibilitatilor. Viitoarele reglementari propuse prin prezenta documentatie nu afecteaza cadrul natural si zonele verzi existente , si propune realizarea acestora in cuantum de 10% .

#### **3.3. Modernizarea circulației**

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

. Din punct de vedere a circulației rutiere si feroviare nu prezinta probleme , strazile sunt asfaltate si au profile determinate care nu vor fi modificate .

b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

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

Avand in vedere cele descrise in stadiul actual al dezvoltarii , situatia existenta totodata necesitatile beneficiarului si in lipsa P.U.G. se propun urmatoarele functiuni si reglementari :



- Reglementarea parcelei beneficiarului identificat prin CF 169017 , nr. Cad 169017 in suprafata de 5000 , 00mp includerea acestuia in intravilan cu functiunea Zona de servicii cu functiuni complementare IS , impreuna cu datele si coeficienti prezentati in regulamentul de urbanism si planşa de reglementari.

- In cadrul parcelei reglementate se propun un aliniament conform plansei de reglementari se propune aliniament la front cu posibilitatea de retragere de min.1m de la limita de proprietate din vest si sud , si respectarea distantelor prevazute in cod civil pentru laturile dinspre est , nord .

Delimitarea zonelor funcţionale propuse se face în planşa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanţ fiind după cum urmează:

### **Bilant teritorial propus parcela reglementata**

	<b>Zonificare</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b>ID</b>	Zona de Servicii	2500	50
<b>Zv</b>	Zona verde	500	10
<b>CR</b>	Circulatii	1820	37
<b>GC</b>	Gospodarie com.	130	2
<b>Te</b>	Tehnico edilitare	50	1
	<b>Total</b>	<b>5000</b>	<b>100,00</b>

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuşi pe funcţiuni şi categorii de intervenţie sunt:

Indici pentru zona de reglementata/parcela:

- **POT = 50%**
- **CUT = 2**
- **Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1-3 ,+etaj tehnic dupa /caz**
- **H max cornisa = 16 m cornisa, 20m coama**

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.5.1. Alimentare cu apă**

Imobilul va fi racordat la reţeaua de apa existenta pe strada.

#### **3.5.2. Canalizare menajeră şi pluvială**

Imobilul va fi racordat la reţeaua de canalizare existenta pe strada.

#### **3.5.3. Instalaţii de încălzire**

Alimentarea cu energie termică a imobilului se face cu centrale proprii cu realizarea bransamentelor aferente.

#### **3.5.4. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului prin racord la reţeaua existenta.

#### **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.

### **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**

Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri .

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economie a localitati. Printre obiectivele multianuala al beneficiarului se numara dezvoltarea /modernizarea contiuna ,realizarea constructiilor noi si dupa caz extinderea acestora in limita procentului de ocupare stabilit pentru extinderea capaciatatii de productie . Avand in vedere ca beneficiarii intentioneaza continuarea dezvoltarii in anii ce urmeaza este necesara stabilirea regulamentului local de urbanism pentru demararea procedurii de autorizare a lucrarilor de constuire.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****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.,

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..*

## **I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1 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.

### **2 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 apărut 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

În cazul în care nu se respecta distanțele din normele de protecție împotriva incendiilor se vor lua măsuri compensatorii stabilite de legislația în vigoare.

Se vor respecta masurile stabilite in scenariul la incendiu si in cazul modificarii de flux tehnologic sau edificarea de extinderi sau noi constructii se va relua procedura de autorizare ISU.

### **3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pentru aceasta zonă funcțională s-a stabilit retragere existenta in zona cu respectarea condițiilor obligatorii de confort si de insorire, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

### **4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

Se vor asigura accese la construcțiile publice pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii dupa caz.

### **5 Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelilor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă.

### **6 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.

### **7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejurimi pline, pe o înălțime mai mare de 1,20 m.

## **II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Întreaga zonă reglementata este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), reglementata, se va forma o suprafață omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde o singura zona funcționala.

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

Zonele funcționale sunt următoarele:

IS – Zona de servicii si functiuni complementare

Zv – Zona pentru spații verzi,

CR /CP– Cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE – Lucrari tehnico- edilitare

GC- Gospodarie comunală

Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

**Bilanț teritorial propus parcela reglementata**

	<b>Zonificare</b>	<b>MP</b>	<b>%</b>
<b>ID</b>	Zona de Servicii	2500	50
<b>Zv</b>	Zona verde	500	10
<b>CR</b>	Circulatii	1820	37
<b>GC</b>	Gospodarie com.	130	2
<b>Te</b>	Tehnico edilitare	50	1
	<b>Total</b>	<b>5000</b>	<b>100,00</b>

**IS – Zona de servicii cu functiuni complementare**

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

Indici pentru zona **de reglementata / parcela**:

- **POT = 50%**
- **CUT = 2**
- **Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1-3 ,+etaj tehnic dupa /caz**
- **H max cornisa = 18 m cornisa, 25m coama**

**Funcțiune predominantă** – zona de servicii si functiuni complementare

**Funcțiuni compatibile** –depozite ,spatii -servicii ,comert magazine ,sedii de societati comerciale , birouri ,locuinte de serviciu , spatii tehnice , anexe , tehnico edilitare , rezerva incendiu , garaje ,parcaje acoperite , plantații, parcare in incinta.

**Utilizări permise cu condiții :**

- orice construcții permise compatibile , extinderi verticala si orizontala constructii existente , desfiintare constructii existente , cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- desfiintare constructii , depozit , servicii ,locuinta de serviciu , birouri ,spatii tehnice , anexe , garaje , plantații,, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare ,
- se pot amplasa parcaje acoperite , subterane, garaje P

**Utilizări interzise:**

- alte funcțiuni cu avizul comisiei tehnice de urbanism ;
- construcții fără respectarea avizului geotehnic , constructii poluante.

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

**Amplasare**

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări si cu respectarea Codului Civil.

**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 cosntrucții 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 3,00 m înălțime, garduri din plasa transparentă cu stalpi sau cu vederea opturată, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, metal, beton

### **Indici maximi:**

○ **POTmax = 50%                      CUTmax = 2**

### **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, dotări de parcuri.

**Utilizări interzise:** alte construcții.;

### **CR - Zona căi de comunicație rutieră în incinta**

Cuprinde: drumuri, parcuri, alei pietonale

**Condiții:**

- realizarea conform standardelor;

### **TE – Zona de tehnico edilitare**

**Utilități permise:** bransamente, rezervoare, extindere, post de transformare –după caz,

**Utilități permise cu condiții:**

- se interzic lucrări ce pot prejudicia zonele învecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

**Pentru aceste zone se instituie zona de protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare.**

### **GC-Zona de gospodărie comună**

**Utilități permise:** construcții specifice

**Utilități permise cu condiții:**

- se interzic lucrări ce pot prejudicia zonele învecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

**Pentru aceste zone se instituie zona de protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare**

Întocmit,

Arh. Mois Mirela

c.arh Pugner Robert

