

**PROIECT Nr. 8/2022**

**Faza: P.U.Z.**

**ELABORARE PUZ - ATELIER TINICHIGERIE AUTO**

ÎN LOC. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU NR. 129, JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: AUTO TACT S.R.L.**

NR. Ex: ...

**ELABORARE PUZ - ATELIER TINICHIGERIE AUTO**  
ÎN LOC. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU NR. 129, JUD. SATU MARE

**B O R D E R O U**

**PIESE SCRISE****A. MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1. Introducere

## 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

## 1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona respectiva

## 1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

b. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

c. Date statistice

d. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

## 2. Stadiul actual al dezvoltarii

## 2.1. Evolutia zonei

a. Date cu privire la evolutia zonei

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

c. Potential de dezvoltare

## 2.2. Incadrarea in localitate

a. Pozitionarea fata de intravilanul localitatii

b. Relationarea zonei cu localitatea

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

## 2.4. Circulatia

a. Aspecte critice privind circulatia in zona

b. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare de trasee noi, intersectii cu probleme, prioritati

## 2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

- b. Relationari intre functiuni
- c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- d. Aspecte calitative ale fondului construit
- e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- f. Asigurarea cu spatii verzi
- g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- h. Principalele disfunctionalitati

## 2.6. Echipare edilitara

- a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii
- b. Principalele disfunctionalitati

## 2.7. Probleme de mediu

- a. Relatia cadru natural – cadru construit
- b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona
- d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

## 2.8. Optiuni ale populatiei

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

### 3.4. Modernizarea circulatiei

- a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- b. Organizarea circulatiei feroviare
- c. Organizarea circulatiei navale
- d. Organizarea circulatiei aeriene
- e. Organizarea circulatiei pietonale

### 3.5. Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- 3.6.1. Alimentare cu apa
- 3.6.2. Canalizare menajera si pluviala
- 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.6.4. Alimentare cu energie electrica
- 3.6.5. Telecomunicações

### 3.7. Protectia mediului

### 3.8. Obiective de utilitate publica

- a. Tipuri de obiective de utilitate publica
- b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

## 4. Concluzii – masuri in continuare

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domenii de aplicare

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

### III. Zonificare functionala

## **PIESE DESENATE**

U1. Plan de încadrare în zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000
U5 ILUSTRARE URBANISTICA	
Anexă - plan ridicări topografice	sc. 1:2.000

Octombrie 2023

ÎNTOCMIT,  
arh. Csomai Erika Izabella

**PROIECT Nr. 8/2022**

**Faza: P.U.Z.**

**ELABORARE PUZ - ATELIER TINICHIGERIE AUTO**

ÎN LOC. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU NR. 129, JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**DIRECTOR,**

arh. Csomai Erika

-----

**ŞEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae

-----

**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika

**- Instalaţii,**

ing. Comiati Ovidiu

Octombrie 2023

**ELABORARE PUZ - ATELIER TINICHIGERIE AUTO**  
ÎN LOC. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU NR. 129, JUD. SATU MARE

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**DENUMIREA LUCRĂRII:** ELABORARE P.U.Z. - ATELIER TINICHIGERIE AUTO

**AMPLASAMENT:** LOC. SATU MARE, STR. AUREL VLAICU NR. 129, JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR:** AUTO TACT S.R.L.

**PROIECTANT:** ERYZA PROIECT S.R.L., Satu Mare

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

**DATA ELABORĂRII** Octombrie 2023

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII****SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Locație generală - În localitatea Satu Mare, str. Aurel Vlaicu nr. 129, județul Satu Mare.

Zona studiată se află în partea de nord-vest a intravilanului Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este înscris în Extrasul de Cartea Funciară nr. 186838 cu nr. Cad. 186838, cu categoria de folosință actuală: arabil.

Terenul nu se află în interiorul zonelor protejate Natura 2000.

Vecinătăți:

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest: teren privat
- la Sud-Vest: str. Aurel Vlaicu/proprietăți private/curți construcții
- la Sud-Est: proprietăți private-curți construcții
- la Nord-Est: canal

Parcela cu nr. C.F. 186838, nr. Cad. 186838, având o suprafață de 2.019 mp, este situată în intravilanul mun. Satu Mare, str. Aurel Vlaicu nr. 129, și se află în proprietate privată, având ca beneficiar S.C. Auto Tact S.R.L. Satu Mare, prin Olah Zoltan.

Accesul se face din str. Aurel Vlaicu prin incinta existentă

Se propune construirea unui atelier de tinichigerie auto, de regim de înălțime P, respectiv reglementarea parcelei.

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 2.019 mp.

**2.2. MODIFICĂRI SOLICITATE ALE REGLEMENTĂRIILOR DIN P.U.G.:**

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare având categoria de folosință arabil.

În lipsa P.U.G. propunem reglementarea parcelei.  
În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

- regimul economic, funcțiunea zonei: din teren intravilan nereglementat, în zonă de instituții și servicii **IS**;
- înălțimea maximă admisă: P, P+1,  $H_{\text{cornișă}}=10\text{ m}$ ,  $H_{\text{coamă}}=12\text{ m}$ ;
- coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1
- procentul de ocupare a terenului: maxim 50%
- aliniamente: - față de str. Aurel Vlaicu aliniamentul este deja determinat, obiectivul amplasându-se în interiorul incintei
- cu respectarea Codului Civil față de limitele laterale și posterioară

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ**

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Satu Mare. În lipsa P.U.G. nu există prevederi pentru zona respectivă.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **a. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

#### **b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

#### **c. DATE STATISTICE**

Prin realizarea obiectului de investiție se urmărește extinderea și diversificarea gamei de activități comerciale/servicii, aducătoare de profit. Se crează de asemenea noi locuri de muncă.

#### **d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Amplasamentul studiat în prezenta documentație nu a făcut parte dintr-un alt proiect de dezvoltare al zonei, excepție făcând elaborarea P.U.G. mun. Satu Mare.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii

#### **b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI**

Terenul este situat în apropierea str. Aurel Vlaicu (DN 19A) drum care leagă Satu Mare de Petea (granița cu Ungaria)

#### **c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Prin realizarea obiectului de investiție se creează noi oportunități în diversificarea gamei de activități comerciale/servicii, aducătoare de profit și crearea de noi locuri de muncă.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### a. POZIȚIONAREA FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

În conformitate cu planul de încadrare și planul de situație, terenul studiat se află în partea de Nord-Vest a localității Satu Mare.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest : teren privat
- la Sud-Vest : str. Aurel Vlaicu/proprietăți private/curți construcții
- la Sud-Est: proprietăți private-curți construcții
- la Nord-Est: canal

### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în partea de Nord-Vest a Mun. Satu Mare, la Nord-Est de str. Aurel Vlaicu.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea centrală a județului Satu Mare. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe vestice și nordice. Circulația generală a atmosferei are ca specific advecții de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest (vara), dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord (cu precădere iarna). De asemenea, au loc și advecții de aer temperat-continental din nord și est (iarna), precum și invazii de aer mediteranean din sud și sud-vest.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### a. ASPECTE CRITICE PRIVIND CIRCULAȚIA ÎN ZONĂ

Circulația în zonă se face pe str. Aurel Vlaicu.

### b. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE DE TRASEE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Str. Aurel Vlaicu asigură capacitățile de transport necesare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este liber de construcții.

### b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Se poate considera că în prezent există relaționări funcționale doar cu vecinătățile imediate.

### c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată are  $POT_{existent}=0\%$ ,  $CUT_{existent}=0$



d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Construcțiile existente sunt conectate la rețelele de energie electrică, apă/canalizare și gaz existente în zonă.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren agricol, prin urmare nu necesită investiții suplimentare pentru amenajarea de spații verzi.

g. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

α. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI ÎN CORELARE CU STRUCTURA LOCALITĂȚII

Amplasamentul studiat dispune de rețele edilitare conectate la rețelele stradale.

β. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. RELAȚIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT -Nu este cazul.

b. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată. Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preîntâmpinate prin găsirea soluției tehnice corespunzătoare pentru amplasament.

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.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea obiectivului de investiții va crea oportunități noi de extindere a domeniului economic al județului prin crearea de noi locuri de muncă.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Cu excepția ridicării topografice și a studiului geo, pentru zona studiată nu au fost întocmite alte studii de fundamentare.

Ridicările topografice evidențiază că terenul este plat, iar studiile geotehnice indică faptul că terenul este bun de fundare, nivelul apelor subterane a fost interceptat la 3,5 m.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform PUG anulat – zona studiată este teren intravilan, zonă periferică.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Aurel Vlaicu.

#### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

##### **a) ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN**

Accesul la obiectiv este realizat de pe str. Aurel Vlaicu care asigură capacitățile de transport necesar.

b) ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.

c) ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.

d) ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul

e) ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

#### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Suprafața terenului aparținând beneficiarului este de 2.019 mp și cuprinde teren pentru zonă instituții și servicii – 2.019 mp mp . Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
TA	ZONA TEREN AGRICOL (ARABIL EXTRAV.)	2019.00	100		
IS	ZONA INSTITUTII SI SERVICII			2019.00	100
	Zona construabila			1009.50	50
	Cai de circulatie rutiera			807.60	40
	Spatii verzi			201.90	10
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA		2019.00	100	2019.00	100

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție fiind:

P.O.T.<sub>maxim</sub> = 50 %

C.U.T.<sub>maxim</sub> = 1 ; regim de înălțime P, P+1

H<sub>cornișă</sub>=10 m, H<sub>coamă</sub>=12 m;

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Incinta are asigurată alimentarea cu apă potabilă de la rețeaua.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere sunt colectate și descărcate în rețeaua de canalizare stradală.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Incinta are bransament de gaz.

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin racord existent.

#### 3.6.5. Telecomunicații

Nu este cazul.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin realizarea obiectivului propus nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă. De asemenea în cadrul incintei nu se desfășoară activități poluante.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### a. TIPURI DE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt necesare lucrări de utilitate și folosință publică.

#### b. TIPUL DE PROPRIETATE AL IMOBILELOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului, cuprinde proprietatea privată de interes local.

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

Materializarea propunerilor prezentului proiect va avea un efect pozitiv la nivel economico-social, prin diversificarea gamei de activități aducătoare de profit.

Șef proiect:

arh. Babici Nicolae

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile 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. aceste documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism R.L.U. a fost elaborat conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile și completările ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, Legea 7/2020, alte acte legislative).

### **3. DOMENII DE APLICARE**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict în zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica și actualizează prevederile P.U.G. aprobat. Aceste prevederi se aplica în vederea realizarii constructiilor și amenajarilor, aflate pe amplasamentul studiat, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, în conditiile legii nr. 350/2001, doar în baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 si 119/2015, sau ale legislatiei în vigoare la data autorizarii, solicitandu-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, dupa caz, în functie de tipul lucrarilor executate.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislatie.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie în vigoare.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

În proiectare și executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100-1/2013. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face în baza documentatiilor de investitii aprobate și ele vor asigura siguranta în exploatare.

### **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, și care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar și de interventie în cazuri de seisme sau incendii.

#### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la constructiile și amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele si specificul zonei.

#### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Modalitatile concrete de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena.

#### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotarilor viitoare, se vor respecta cerintele referitoare la forma si dimensiunile terenului necesar pentru fiecare constructie, impuse, dupa caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislatie. In acest mod, este posibila repartizarea armonioasa a obiectivelor, cat și pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotari.

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Legislatia referitoare la zonele functionale, conform H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi și plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare și sporirea confortului general și este indicat sa se faca specii locale.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Intreaga zona este constituita dintr-o Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional și morfologic.

U.T.R. cuprinde o singura zona functionala si este formata din mai multe subzone.

La intocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua conditiile generale de zona, si, daca sunt mentionate distinct, și cele de subzona, care sunt prioritare.

Accesul în incintă se va asigura de pe strada Aurel Vlaicu prin incinta Autotact.

#### **SERVITUȚI:**

- a. Nu este cazul

#### **ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONA DE INSTITUTII SERVICII

Funcțiune predominanta: - zonă de instituții servicii

Funcțiuni compatibile: - alte dotari specifice compatibile, spatii verzi, cai de comunicatie rutiera

Utilizari permise: -

Utilizari permise cu conditii - alte dotari specifice functiunii de industrie numai dupa aprobarea unui PUZ sau PUD

Utilizari interzise:

- unitati poluante sau cu alte riscuri, functiuni incompatibile (locuire)

Regimul de inaltime: P, P+1

Condiții de amplasare: - conform Codului Civil

- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii
- P.O.T. max.= 50%    C.U.T.max.= 1,00  
H<sub>cornişă</sub>=10 m, H<sub>coamă</sub>=12 m;

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinata. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

**Spatii libere si spatii plantate** Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 20% din incinta.

Imprejmuiri :

- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu inaltimea de maxim 2,00 m.

Sef proiect:

arh. Babici Nicolae

Intocmit:

arh. Csomai Erika Izabella