

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. AVRAM IANCU NR.2 – NR. CAD 154622

Proiect numarul : 21P/2022

Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : **SC CRISNOEMIA DENT SRL**

Proiectant : SC Peracto AG SRL

Amplasament: JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. AVRAM IANCU NR.2 – NR. CAD 154622

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****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-Delimitarea zonei construite protejate

2.1. Evoluția zonei

Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate;

a. Date cu privire la evoluția zonei

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

c. Potențial de dezvoltare

2.2. Studiu istoric general - Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

b. Relaționarea zonei cu localitatea

2.3 Definierea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)

2.4 Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei –

3. Studiu urbanistic specific pentru documentatii urbanistice P.U.Z. cu caracterizarea situatiei zonei si relationarea cu localitatea

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z.

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG:

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală,

funcțională și a potențialului socio-economic.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

4. Alte studii de fundamentare

- probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)

- probleme de echipări edilitare

- date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.

- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

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

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

Echipare edilitară

- a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
- b. Principalele disfuncționalități

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

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică zonala

5.1. Propuneri privind atitudinea față de tesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spatii libere) concretizata in: protejare, conservare, punere in valoare, demolare, completare, schimbari de utilizare)

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționarilor, circulațiilor pietonale

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

5.5. Bilant teritorial

5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)

5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadru instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

PĂRȚI DESENATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : 5000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 1000
A3. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 1000
A4. Plan de situație – Reglementari zona	sc. 1 : 1000
A4A.Reglementari urbanistice – imobil	sc 1 : 500
A4B.Reglementari urbanistice -zona edificabila	sc 1 : 500
A5. Mobilare orientativa	sc 1 : 500
A6. Tehnico edilitare	sc 1 : 500
A7. Desfasurata existenta volume-alinieri	sc 1 : 50
A8. Desfasurata propusa volume – alinieri	sc 1 : 50

MEMORIU DE TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
ZONA INSTITUTII SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
JUD.SATU MARE , MUN. SATU MARE STR. AVRAM IANCU NR.2 – NR. CAD 154622

Beneficiar **SC CRISNOEMIA DENT SRL**

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

Data elaborării : IUL 2023

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată:

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată. Obiectul P.U.Z.-ului constă în propuneri de organizare funcțională, estetică și tehnică a zonei, urmărindu-se reglementarea indicilor teritorialii, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a retragerilor laterale și posterioare, precum și relaționarea coerentă cu zonele învecinate, cu monumentele istorice din zonă, respectiv:

- Casa , nr.160 - SM-II-m-B-05247 - str. Calea Traian14inc sec XXanu

- Casa , azi Grădinița nr.161 - SM-II-m-B-05248 - str. Calea Traian16inc sec XX

Zona studiată conform extrasului de carte funciara categoria de folosinta este curti constructii imobil **imprejmuit** , forma trapezoidala si este situata in nordul localitatii .Parcela este situata in Mun Satu Mare , str. Avram Iancu nr.2 **nr.cad154622** .

Beneficiarii initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei constructii pentru servicii medicale .

În vederea realizării investiției este necesară reglementarea retragerii și alinimentului față de limitele de proprietate cât și stabilirea procentului de ocupare și utilizare a terenului, precum și modalități de racordare la rețelele de utilitate publică existente.

Zona studiată face parte din intravilan și este situată într-o zonă cu case de locuit cu funcțiuni complementare fiind în apropiere sedii de firmă ,spații comerciale , terenul la ora actuală se situează în zona de locuit cu funcțiuni complementare constatată în urma analizei situației existente are destinația de curți construcții .

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.

2. Stadiul actual al dezvoltării-Delimitarea zonei construite protejate

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate:

Cadru legislativ – normativ: „zonă protejată - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie;

respectiv - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu.

Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate” După 1998 necesitatea protejării patrimoniului construit a determinat elaborarea și adoptarea unei legislații specifice. Noutatea termenilor folosiți, modificările legislative succesive, lipsa de experiență în interpretarea textelor normative, lipsa unor exemple concrete, presiunea momentului au făcut ca terminologia folosită cu ocazia elaborării documentațiilor de urbanism și amenajarea a teritoriului din acea perioadă să nu fie întotdeauna fidelă legislației în vigoare. În condițiile actuale legislația a ajuns la maturitate, având o formă relativ stabilă, a fost întocmită și aprobată o metodologie specifică de elaborare - conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Cadrul legislativ și normativ:

- legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate definește în art.1 alin.(2) noțiunea de zone protejate astfel: “zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/ sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.”
- ordin M.L.P.A.T. nr. 562/ 2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Metodologie de elaborare si continutul- cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate”.
- legea 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare definește în anexa nr. 2 „zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită”.
- legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice definește la articolul 3. „ până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric”.

2.2 Studiu istoric general:

În evul mediu, pe teritoriul actual al municipiului Satu Mare existau două așezări umane, despărțite de cursul râului Someș: orașele Satu Mare și Mintiu. Primele informații scrise privind această regiune indică Satu Mare drept centrul comitatului regal cu același nume, funcționând în jurul unui castru fortificat: cetatea Satu Mare. Prima mențiune a localității Satu Mare se datează la sfârșitul secolului al XII-lea, din perioada anilor 1162-1172. Mintiul apare în documente la începutul secolului al XIII-lea, în anul 1216, când este menționată drept o așezare de coloniști germani. Tradiția locului consemnează o colonizare mai timpurie, datând încă de la începutul secolului al XI-lea. Istoria celor două orașe despărțite de Someș este similară în multe privințe. Totuși, în lipsa unei fortificații proprii, Mintiul nu a avut niciodată importanța strategică și militară a Sătmarului. Cele două orașe au avut statut diferit și din punct de vedere al administrației

ecleziastice. Satu Mare joacă rolul unui centru de arhidiaconat, ce cuprindea partea de vest a comitatului Satu Mare, iar Mintiu, în schimb, aparține arhidiaconatului de Ugocea.

Primul privilegiu cunoscut este acordat orașului Mintiu de către regele Andrei al II-lea, în anul 1230. Pentru Satu Mare, s-a emis un privilegiu similar la un interval destul de scurt, în anul 1264. Din punct de vedere al obligațiilor, orașele sunt datorare să trimită câte cinci oameni înarmați în oastea regelui, să plătească decima în valoare de 12 denari, să asigure două mese regelui și însoțitorilor săi, dacă aceștia ar poposi vreodată în oraș. Drepturile acordate în schimb celor două orașe sunt relativ extinse: acestea sunt extrase, din punct de vedere administrativ și juridic, de sub autoritatea comitelui de cetate și puse direct sub autoritatea regelui sau a vistierului regal. În același timp, locuitorii au posibilitatea să-și aleagă judele și preotul, precum și beneficiază de un vad scutit de vamă pe râul Someș. Nu în ultimul rând, regele donează orașelor un lot de pământ de mari dimensiuni, cuprinzând teren arabil, păduri, vii, pășuni și fânețuri. Pe lângă privilegiile dobândite, factorul principal al dezvoltării urbane a însemnat transportul sării pe râul Someș, dinspre ocnele din Transilvania. În cele două orașe, astfel, s-au stabilit comunități însemnate de negustori și meșteșugari, organizate în bresle.

Perioada de înflorire este încheiată de războaiele antiotomane din secolul al XVI-lea. Începând cu anii 1540-1550 zona devine teatru de operațiuni militare, fiind o regiune de frontieră, oscilând mereu între Ungaria regală, Principatul Transilvaniei și Imperiul Otoman. Din acest motiv, orașele Satu Mare și Mintiu au suferit mult, statutul lor fiind marcat de dese schimbări de suzeranitate. Din cauza poziționării sale la frontiera între trei entități statale, este ridicat aici o fortificație cu cinci bastioane, care a căpătat un rol strategic important. Cetatea a existat până în 1705, când, în timpul răscoalei conduse de Francisc Rákóczi II, acesta a ordonat distrugerea ei. După înfrângerea răscoalei, austriezii au continuat distrugerea fortificației, care a durat până 1723. Cele două orașe (Satu Mare și Mintiu) s-au unit în anul 1712, iar din 1715 Satu Mare a dobândit titlul de *oraș liber regal*. Populația alungată de luptele de la începutul secolului s-a întors treptat acasă, dar dezvoltarea orașului este îngreunată și mai departe de numeroasele inundații și epidemii. Astfel, în 1769, orașul avea numai 5000 de locuitori, întreaga perioadă a secolului XVIII și prima jumătate a secolului XIX este marcată de un proces lent de urbanizare. Prima ridicare militară, realizată între anii 1783-1785, reprezintă o așezare extinsă, răsfirată, având caracter rural. Pe lângă edificiile ecleziastice realizate în această perioadă (bisericele calviniste din Mintiu și cea „cu lanțuri”, biserica greco-catolică veche din Satu Mare și cea din Mintiu) au fost construite din piatră doar câteva case de locuit și prăvălii. Numărul construcțiilor din piatră rămânea, însă, redus: la mijlocul secolului al XIX-lea, trei sferturi dintre construcții erau din lemn, chirpici sau văioage, iar majoritatea covârșitoare a acoperișurilor erau din șindrilă sau paie. La această dată s-a realizat pietruirea străzilor principale.

Înființarea, în anul 1804, a Episcopiei Romano-Catolice din Satu Mare a adus un veritabil imbold dezvoltării urbane. Prin construirea sau reconstruirea a numeroase clădiri, biserica romano-catolică a contribuit simțitor la realizarea aspectului actual al orașului. În timpul episcopului János Hám s-au finalizat lucrările la Catedrala romano-catolică, palatul episcopal, biserica Calvaria, mănăstirea maicilor misericordieni. A doua jumătate a secolului al XIX-lea este o perioadă de dezvoltare economică deosebit de dinamică. În 1871 se construiește calea ferată Satu Mare – Carei (pe atunci reședința comitatului), în 1872 se stabilește legătura feroviară cu Sighetu Marmăției, iar în 1884 cu Baia Mare. În 1881 s-a introdus sistemul electric de iluminat public. La începutul secolului al XX-lea, populația orașului atinge deja cifra de 27000 de locuitori, iar economia se caracteriza prin dinamism industrial: moara cu aburi, fabrica de cărămidă, fabrica

de cherestea Neuschloss, turnătoria și uzina de mașini și vase a fraților Princz, uzina de vagoane Unio, Banca de Credit, Banca Comercială. La începutul secolului XX au fost ridicate clădirile Hotelului Dacia (Pannonia) și Viktoria, Teatrului de Nord, Liceului Eminescu, declarate astăzi monumente arhitecturale.

După încheierea primului război mondial, orașul și cea mai mare parte a comitatului intră în componența României Mari. În perioada interbelică, Satu Mare cunoaște, pe lângă noul val de construcții (catedrala ortodoxă și cea greco-catolică, Prefectura – actuala clădire a Muzeului Județean), și o creștere a populației. Cel de al doilea război mondial și consecințele acestuia aduc schimbări importante în viața orașului. După Arbitrajul de la Viena, județul redevine parte a Ungariei. În anul 1944, populația evreiască din oraș și împrejurimi, însumând circa 18000 de suflete, a fost internată în ghetoul sătmărean și ulterior deportată. În același an orașul a fost bombardat de aviația sovietică. Populația s-a refugiat în satele din apropiere, iar daunele provocate clădirilor reprezentative și caselor de locuit au fost semnificative. În octombrie 1944 Satu Mare a fost eliberat de forțele sovietice și române. În ianuarie 1945, populația germană a orașului (în jur de 1000 de persoane) a fost transportată în lagărele de muncă din URSS.

După instalarea regimului comunist orașul Satu Mare a pierdut statutul reședință de județ, fiind încadrat în regiunea Baia Mare. Începând din anii 1960, ca urmare a industrializării susținute, numărul locuitorilor Sătmăruului crește semnificativ, determinând și extinderea și modernizarea orașului. Din anul 1968, Satu Mare a redobândit statutul de reședință de județ. Tot în această perioadă începe construirea primelor cartiere și apariția primelor blocuri cu 4, mai târziu cu 10 etaje. Cea mai spectaculoasă dezvoltare o cunoaște partea orașului situată pe malul stâng al râului Someș. Primul cartier construit a fost Cartierul 14 (cunoscut sub numele de Micro 14), cu un număr suficient de apartamente pentru găzduirea a 20.000 de oameni. A urmat Cartierul 15, cu apartamente pentru 15.000 de oameni. Pentru legarea acestor zone de nucleul vechi al orașului s-a realizat cel de al doilea pod peste Someș, podul Golescu.

Un moment dramatic și semnificativ în istoria așezării a constituit inundațiile din anul 1970, când cea mai mare parte a orașului a fost acoperită de ape. Viiturile au provocat, pe lângă numeroase pierderi de vieți omenești, prăbușirea a peste 2000 de case. Pentru familiile sinistrate în urma inundațiilor au fost ridicate în regim de urgență două cartiere: Soarelui și Carpați I. Tot în urma inundațiilor au apărut și primele blocuri de locuințe din partea orașului Mintiu (zona P-ța 14 Mai) și, în scurt timp, primul cartier, cu o denumire cu vădit caracter propagandistic:

Solidaritatea. Un alt val de dezvoltare a început în anii '80, când au fost construite alte trei cartiere (Micro 16, Micro 17 și Carpați II). Ca o investiție de prestigiu a fost construită Palatul Administrativ (finalizat în 1986) și a fost creată ansamblul clădirilor moderne a Centrului Nou. Schimbările politice din anii 1990 au adus municipiului Satu Mare o perioadă de stagnare economică, urmată de una de dezvoltare lentă. Ieșirea din acest impas pare să se realizeze în pragul secolului al XXI-lea, când poziția apropiată de graniță și efectele integrării europene a României au redresat dezvoltarea orașului. Viața economică actuală este caracterizată prin prezența din ce în ce mai importantă a capitalului străin, de un sector de servicii aflat într-o dezvoltare dinamică și de diversificarea industrială (componente de mașini, industria textilă, alimentară, producția mobilei).

Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea nordica a Mun. Satu Mare. Parcela este situata cu front la strada Avram Iancu.

Relaționarea zonei cu localitatea

b. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principala artera de circulație str. Avram Iancu si centrul vechi al Mun. Satu Mare

2.3. Delimitarea/definirea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire:

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, se constată că amplasamentul studiat se afla în raza de protecție a clădirilor monument aflate la poziția 160 si 161 , - Casa , - SM-II-m-B-05247 - str. Calea Traian 14 inc. sec XX- Casa , azi Grădinița nr.161 - SM-II-m-B-05248 - str. Calea Traian 16 inc. sec XX

2.4. Studiu istoric zonal cu precizarea valorilor elementelor componente:

Amplasamentul face parte din zona de protective a celor doua monumente in raza de 100m , zona ce se intinde si pe str. Avram Iancu , strada perpendicular pe str. Calea Traian
Zonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective .

2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei:

Etape parcurse pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei, cu detaliile specifice: - analiza circulațiilor

- străzi, trotuare, intersecții;
- analiza fondului construit
- construcții, amenajări;
- analiza ocupării și utilizării terenurilor;
- analiza riscurilor naturale și antropice
- ; - analiza echipării tehnico- edilitare;
- analiza prezenței instituțiilor publice și serviciilor.

3. Studiu urbanistic specific pentru documentatii urbanistice P.U.Z. cu caracterizarea situatiei zonei si relationarea cu localitatea

3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z.

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z., la nivelul orașului NU AU FOST elaborat P.U.G. al Municipiului Satu Mare

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform P.U.G.:

Terenul studiat se află în partea de centru-nord est a municipiului Satu Mare, aliniat la strada Avram Iancu, destinația zonei studiate – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective si locuinte individuale.

Prin P.U.Z. se menține caracterul zonei, utilizarea funcțională fiind de institute si servici. Se reglementează indicii teritoriale, regimul de înălțime, aliniamentul, retragerile laterale și posterioare.

Terenul studiat, în suprafață de 563.00 mp, are în componență o singură parcelă. Suprafața de teren mai sus menționată, este situat în intravilanul mun. Satu Mare.

Parcela se învecinează cu:

- la nord – nr. cad. 174955 zona de de locuit P
- la vest/sud – nr. cad. 185306 Statul Roman acces în ansamblu de locuințe P+4
- la est – str. Avram Iancu
- Accesibilitatea - este asigurată din strada Avram Iancu

Cooperarea în domeniul edilitar – terenul se află înconjurat de loturi cu destinație specifică locuințelor unifamilare și colective precum și de instituții publice, în care se află amplasate următoarele categorii de rețele edilitare: apă potabilă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie. Deservirea cu instituții de interes general este asigurată datorită poziționării lotului, utilizatorii vor avea acces ușor prin mijloacele de transport în comun la toate dotările social-culturale ale municipiului.

Din punct de vedere funcțional și morfologic, zona se învecinează cu un țesut cu conformație tradițională (locuințe individuale și locuințe colective mici,) mixajul funcțional între locuire, comerț și servicii fiind evident.

INDICI TERITORIALI EXISTENȚI

Suprafata terenului	563.00 mp	100,0%
Arie construita existenta	204.00 mp	36.30%
Arie desfasurata existenta	204.00 mp	
Suprafata , alei, trotuare si platforme betonate	339.00 mp	60.21%
Spatii plantate	20,0mp	3.49%
P.O.T maxim existent AC/St*100	36.30%	
C.U.T. maxim existent ACD/St	0.36	

Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe strazile adiacente terenului .

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului la utilitati, la cele care nu exista în prezent.

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

Accesul în zona se va face din strada existenta. =

Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este încadrat la curți construcții în intravilan.

b. Relaționări între funcțiuni

În zona există solicitări pentru zone cu funcțiuni mixte, terenul se încadrează în funcțiunea solicitată având în vedere vecinătățile și dezvoltarea continuă a zonei.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. și reglementări aferente în zona studiată, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul nu sunt stabilite se poate considera ca Conform R.G.U.-se încadrează în zona semicentrală și procentul de ocupare a terenului se propune P.O.T. max 50 zona mixta%.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat există construcții și anexa aferente ce vor fi desființate legal odată cu aprobarea documentațiilor de urbanism cât și pentru lucrările de construire .

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

Zona are servicii, în apropiere, respectiv rețele de apă, electrice, de la care s-ar putea face extinderea rețelelor. Nu este cazul

f. Asigurarea cu spatii verzi

Se vor respecta prescripțiile normelor în vigoare.

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente:

În cadrul ariei inclusă în Planul Urbanistic de Zonă Construită Protejată, cadrul natural, respectiv morfologia terenului, nu crează probleme. Terenul are suprafața aproximativ plană. Sistematizarea verticală și orizontală existentă face ca terenul să nu fie inundabil în timpul viiturilor.

Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații. Configurarea reliefului și geomorfologia terenului nu incumbă riscuri naturale și antropice.

Există zone care au probleme de fluentă a traficului pietonal (trotuarele sunt foarte înguste iar limitele proprietăților le mărginesc mai ales la limita lotului studiat și a lotului învecinat din nord). Alte disfuncționalități apar la nivelul aliniamentului între locuințele vechi parter și locuințele mai noi P+2 de pe str. AVRAM IANCU și P+4 din sudul amplasamentului.

În momentul de față parcelarul nu este protejat prin reglementările Planului Urbanistic General, orice intervenție fiind analizată prin PUZ-uri, însă fără impunerea autorității administrative, legislația și documentațiile urbanistice nu își ating scopul.

3.4 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural - urbanistic în funcție de calitatea estetică - ambientală, funcțională și a potențialului socio - economic:

Terenul de amplasament, în suprafața de 563.00 mp, de folosință curți construcții, se află situat în intravilanul municipiului Satu Mare, jud. Satu Mare.

Beneficiarul nu va devia rețelele existente pentru ca ele sunt în afara zonei edificabile.

Deoarece terenul este amplasat într-o zonă de protecție a monumentelor istorice apare necesitatea întocmirii documentației faza PUZ. Se dorește reglementarea indicilor teritoriali, a regimului de înălțime, a aliniamentului și a retragerilor laterale și posterioare, precum și relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Zona studiată are în componență terenuri aparținând domeniului public - strazii, alei de acces și terenuri aparținând domeniului privat - din categoria: curți construcții

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate:

Terenul studiat este inclus în zona protejată conform legislației în vigoare adică raza de 100m de la monumente de arhitectură.

Raportat la lista monumentelor istorice publicată în Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis din 15.02.2015, se constată că amplasamentul studiat se află în raza de protecție a clădirilor monument aflate la poziția 160 și 161, - Casa, - SM-II-m-B-05247 - str. Calea Traian 14 inc. sec XX - Casa, azi Grădinița nr. 161 - SM-II-m-B-05248 - str. Calea Traian 16 inc. sec XX
Lotul studiat este situat pe str. Avram Iancu, strada perpendiculară pe str. Calea Traian

4. Alte studii de fundamentare:

4.1 Propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor P.U.G. în limitele zonei protejate: mun. Satu Mare nu are încă un P.U.G. aprobat

Beneficiarul prezentului P.U.Z. a optat pentru menținerea caracterului zonei subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective. Imobilul propus, cu funcțiune instituite și servicii, va avea regimul de înălțime parter, două etaje Prin Planul Urbanistic Zonal, se vor elabora soluții concrete pentru obținerea, prin investiții în zonă, a confortului urbanistic și a unei imagini încheiate și de calitate din punct de vedere arhitectural. Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat particularităților zonei, regulament prin care potențialul amplasamentului și inițiativa proprietarului să se armonizeze.

4.2 Stabilirea funcțiilor care pot fi înălaturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire, a modului de construire și a aspectelor derivate.

Investiția propusă nu va schimba funcțiunea zonei, – subzonă formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective. Imobilul va fi o construcție cu regim de înălțime parter, două etaje va avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Aliniamentul clădirii către strada Avram Iancu va fi același ca al construcției învecinate cu regim de înălțime P+4 și P+2 de pe latura de vestica, respectiv 4.50m de la limita de proprietate și 7.90m față de limita carosabilului străzii Avram Iancu.

Zona edificabilă propusă se va retrage cu 3,0 m față de limita proprietății pe latura de vest, și cu 0,6m pe latura de nord și sud conform COD CIVIL. Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice. Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane bine structurate prin:

- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei;
- rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- punerea în valoare a perspectivelor favorabile către zona studiată și a cele dinspre zona studiată către zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.

În zona studiată nu sunt sesizate situații ce pot provoca riscuri naturale și antropice, dacă se respectă recomandările din studiul geotehnic, și se păstrează funcțiunile urbane. Zona amplasamentului nu prezintă fenomene de alunecări active, fiind stabil. Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații. Supravegherea arheologică va fi obligatorie la momentul începerii execuției

5. Propuneri de dezvoltare zonală:

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale

În prezent rețeaua stradală din zona vizată de P.U.Z. se compune din: - Strada Avram Iancu, cu două benzi de circulație – pe fiecare sens - și o lățime de 9,5m în dreptul sitului. După specificitatea rețelei stradale, parcelarul este a doua caracteristică ce participă la personalizarea țesutului urban. El se definește prin forma alungită a parcelei și prin modul cum aceasta a fost

ocupată. În afara incinte, masa construită este foarte diversificată ca dispunere, conformație, regim de înălțime (P - P+4) structuri constructive (zidărie portantă, structuri din beton armat). În această zonă reglementările se vor axa în primul rând pe o articulare armonică cu țesutul existent și viitor.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată din punct de vedere al circulației auto principale. Principalele căi de comunicație din zonă sunt: - Strada Avram Iancu - drum asfaltat cu 2 benzi de circulație, pe fiecare sens, aflat în stare buna; în zona amplasamentului acesta are o lățime de 9,5m cu trotuare 0,90m lățime și o alveolă pe latura amplasamentului pentru parcare, ce are o lățime de 2.50m. De asemenea, strada are zone verzi pe ambele laturi mai puțin în dreptul lotului studiat prin realizarea retragerilor propuse se va realiza o zona verde și pe acest lot de 4.50m, ceea ce va duce la îmbunătățirea aspectului urban a zonei - accesul pietonal pe amplasament se face direct din strada trotuarul va avea 2.00m așa cum este și în zonele învecinate, la fel zona verde delinga strada.

Dotarea cu căi de circulație a zonei este specific urbană - tranzitorie, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Accesul auto în zona studiată se va face în altă din str. Avram Iancu și din alei de acces existent (domeniu public) ce deserveste blocurile situate pe strada Calea Traian. Se propune un număr de 8 locuri de parcare în pe sit.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico – edilitare

Alimentare cu apă și canalizare: Alimentarea cu apă este asigurată de la rețeaua existentă în zonă. Întreaga rețea de apă rece se va poza direct în pământ sub limita de îngheț (- 0,90 CTN) conform standardelor pentru zona climatică "III" (Text. = - 18°C). Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire. Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură: Încălzirea se realizează în regie proprie, prin intermediul unei centrale termice cu combustibil gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național existent în zonă prin intermediul unui branșament electric, în baza documentației tehnice de obținere a avizului de racordare ce va fi solicitat de beneficiar și în baza documentației tehnice de execuție a furnizorului de electricitate.

Orice rețea sau zonă de protecție a unei rețele care se intersectează cu amprenta clădirii, va fi deviată conform unui studiu întocmit sau aprobat de administratorul rețelei. Astfel, la faza D.T.A.C. se vor hotărâ soluțiile tehnice care vor sta la baza autorizației de construire. Ca alternativă la devierea rețelelor, proiectul tehnic va ocoli de aceste rețele împreună cu zona lor de protecție. În zonă nu se vor prevedea funcțiuni care să producă poluarea mediului. Zona este ferită de riscuri naturale. Apele uzate menajere se vor deversa numai în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Se interzice amplasarea în zonă a unor funcțiuni care să aibă ca efect poluarea de orice fel a mediului.

Platforma gospodărească este propusă în parter, într-un spațiu special amenajat și va fi dotată cu europubele. Beneficiarii vor respecta în tocmai toate prevederile Acordului de mediu, care privește prezentul PUZ.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulamentul general de urbanism,

Funcțiunea propusă – imobil cu funcțiunea zona de institutii si servicii cu functiuni complementare – se încadrează în destinația stabilită prin documentațiile de urbansim, în fronturile existente construite din blocuri de locuințe colective. Imobilul va avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioară și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Aliniamentul clădirii către strada Avram Iancu va fi același ca al construcției învecinate de pe latura de vestica, respectiv 4.50m de la limita de proprietate și 7.90m de la limita carosabilului - accesul în clădire nu se va realiza direct din circulația publică. Toate podestele, rampele de acces, scările, treptele, deschiderile de uși sau alte amenajări se vor realiza integral pe proprietatea privată.

Zona edificabilă propusă se va retrage cu 3,0 m față de limita proprietății pe latura de vest, și cu 0,6m pe latura de nord si sud, Compoziția planimetrică se va face astfel încât noile volume să fie amplasate conform limitelor convenite, urmând ca restul terenului să permită accesul pietonal și auto din stradă, asigurându-se condiții de protecție față de incendii și normele tehnice specifice. Se va asigura accesul specializat în cazul unor evenimente legate de protecția la incendiu.

Valorile procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 50,0%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,5mp

H maxim cornisa= 10.50m.

5.5. Zonificarea funcțională - reglementări; bilanț teritorial; indici urbanistici Bilanțul teritorial propus:

Suprafata totala a terenului propus spre reglementare este de 563.00mp si este teren in intravilan inscris in CF nr. 154622 în proprietatea beneficiarului .Se propune prin prezenta documentatie reglementarea terenului cu funcțiunea zona de servicii cu functiuni complementare. Parcarile necesare se vor realiza in incinta . Aliniamentul minim a fost stabilit de la min 4.50 m de la limitele de proprietate din spre strada Avram Iancu. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanț fiind după cum urmează.

Bilant teritorial teren reglementat

	Zonificare	mp	%
IS	Zona institutii si servicii functiuni cu complementare	282	50
SP	Spatii verzi	84	15
CR	Circulatie rutiera si pietonala	185	33
TE	Lucrari tehnico-edilitare	0	0
G.C.	Gospodarie com.	12	2
	Total	563	100,00

Strazile principale în zonă sunt str.Avram Iancu, str. Calea Traian. Din punct de vedere a cicalatiei nu sunt probleme , strada este asfaltata si are un profil determinat , exista acces amenajat la incinta.

Toate drumurile/strazile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

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

Parcarile necesare se vor realiza in incinta .

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

indici pentru zona de institutii servicii:

- POT = 50%
- CUT = 1.5
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1-2(partial)

5.6. Analize costuri-beneficii Nu este necesară prezentarea unei analize costuri - beneficii, pentru acest proiect de urbanism, întrucât intervențiile propuse sunt locale, aplicabile doar amplasamentului, cu puține influențe asupra zonei.

Prezentare beneficii locale:

- revitalizarea zonei prin investiția propusă;
- amenajarea terenului liber cu spații verzi/ plantate, alee auto și parcaje, alei pietonale.

5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor.

Nu exista propuneri de inițiere a planurilor urbanistice de detaliu sau a altor programe și proiecte derivate Avându-se în vedere poziția zonei studiate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate: - valorificarea perspectivelor interesante; - rezolvarea unitară a întregii zone studiate; - tratarea și rezolvarea circulației auto și pietonale; - tratarea calității spațiilor create, publice și private; - tratarea atentă și unitară a zonelor verzi, a zonelor plantate care vor individualiza zona; - folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori adecvate, în vederea integrării în dominanța arhitectonică a zonei

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

- 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.

- 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..

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 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 echilibrul natural, 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, înainte de evacuare, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică.

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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

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

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

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

Reguli 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 mare 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.

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- 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 dizabilități locomotorii după caz.

- Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

- 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.

- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

U.T.R. cuprinde o singura zona 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 institutii si servicii (comerti , birouri , servicii medicale cabinete , clinici)

SP/Sv – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicatie rutiera si pietonala

TE – Lucrari tehnico- edilitare

GC- Gospodarie comunala

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
IS	Zona institutii si servicii cu functiuni complementare	282	50
SP	Spatii verzi	84	15
CR	Circulatie rutiera si pietonala	185	33
TE	Lucrari tehnico-edilitare	0	0
G.C.	Gospodarie com.	12	2
	Total	563	100,00

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

indici pentru zona de institutii servicii cu functiuni complementare:

- POTmax = 50%
- CUTmax = 1.5
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1-2(partial)
- **H max cornisa = 10.50 m**
- retragere minima de min 4.50 m fata de limita de proprietate str. Avram Iancu
- retragere conform Cod Civil pe laturile nordice, sudice, respectiv 3.00m latura vest

IS – Zona de institutii si servicii (comerti , birouri , servicii medicale cabinete , clinici)

Funcțiune predominantă – zona mixa de locuit predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente si spatii comerciale la parter)

Funcțiuni compatibile – anexe gospodaresti , garaje ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale –servicii , plantații, parcarri in incinta.

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- anexe , garaje ,parcaje acoperite ,birouri , spatii comerciale ,cabinete , servicii mediale , plantații, parcarri in incinta se pot amplasa parcaje acoperite , garaje P, desfiintare constructii
- retragere minima de 4.5 m fata de limita de la strada Avram Iancu

Utilizări interzise:

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- 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.

- Regim de înălțime S,P, P+1-M ,P+1-2(partial)

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 2,20 m inaltime , garduri din plasa transparente cu stalpi sau cu vederea opturata , gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

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

Spații verzi pe minimum 15% din teren.

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, piscine, pergole, dotari de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.;

CR - Zona căi de comunicație rutiere in incita

Cuprinde: drumuri ,parcari , alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații de aliniament;

TE – Zona de tehnico edilitare

Utilitati permise: post de transformare –dupa caz ,

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

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

GC-Zona de gospodarie comunală

Utilitati permise: constructi specifice

Conditii:

- se interzic lucrari ce pot prejudicia zonele invecinate
- se vor respectea zonele de servitute a surselor de poluare

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

Coodonator
arh. Mois Mirela

Întocmit,
c.arh Pugner Robert