

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

ZONA INDUSTRIALA –ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
MUN. SATU MARE- BD. STRADA DEPOZITELOR NR.CAD 161296

Proiect numarul : 15/2021
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : **S.C. CONFORT DESIGN SI KLIK MOB S.R.L.**
Proiectant : SC AMBIENT GROUP SRL
Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare STR.DEPOZITELOR NR.CAD161296

ZONA INDUSTRIALA –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

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

- 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. Organizației 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 DESEDATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : 5000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 1000
A3. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 1000
A4. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 1000
A5. Tehnico edilitare	sc. 1 : 1000
A6. Propuner de mobilare	sc. 1 : 1000

Întocmit,

Arh. Mois Mirela

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării : ZONA INDUSTRIALA –ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
MUN. SATU MARE- BD. STRADA DEPOZITELOR NR.CAD 161296**

Beneficiar : S.C. CONFORT DESIGN SI KLIK MOB S.R.L.

Proiectant : S.C. AMBIENT GROUP S.R.L.

Data elaborării : MARTIE. 2022

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 11818,00mp . Terenul are o forma regulata cu acces de pe str. Depozitelor, terenul este situat in intravilanul Mun. Satu Mare .Imobilul studiat si propus pentru reglementare se incadreaza se propune a fi incadrat la functiunea de industrie si depozitare (ID) . Terenul este identificat prin CF nr. 161296 intravilan în proprietatea beneficiarilor .

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 industriale.

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

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 intravilan .

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

P.U.G. – Satu Mare înainte de pronunțarea Sentinței Civile nr.127/CA/20.03.2019 Tribunal Satu Mare . Conform Planșei A16 – Subunități UTR , zona se încadrează în UTR 15.03 cu următoarele condiții stabilite :

- **UTR.15.03 INDUSTRIE DEPOZITE - UI**
P.O.T. = 75 % ; C.U.T. = 1,00
- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE
 - UI - zonă de unități industriale
 - TE - lucrări tehnico-edilitare

- utilizări permise:
 - unități industriale extinderi și modernizări cu efecte poluante reduse
 - instituții și servicii publice complementarelucrări tehnico-edilitare

Documentație P.U.G. – Mun. Satu Mare în curs de elaborare se menține zona industrială
P.O.T. = 75 % ; C.U.T. = 1 , reglementările UTR nu sunt finalizate .

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. încă din anii 1980 există o zonă industrială și depozitare Fabrica de nutrețuri și a fost menținută de-a lungul timpului ca zonă industrială depozitare și servicii. .

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Zona studiată este preponderent industrială amplasată încă de la începuturi în zona căii ferate (neutilizată în prezent) zona se poate accesa pe cale rutieră existând drumuri de acces asfaltate.

c. Potențial de dezvoltare

SC AMBIENT GROUP SRL

SATU MARE

Avand in vedere pozitionarea zonei studiate si proximitatea incintei unei zone industriale la nord extinderea terenului beneficiarului este posibila prin achizitionarea imobilelor invecinate pe Printre obiectivele multianuala al beneficiarului se numara dezvoltarea unitatilor de productie , servicii realizarea constructiilor noi si dupa caz extinderea acestora in limita procentului de ocupare stabilit pentru extinderea capacitatii de productie .

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de localitate

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de de 11.818 ,00mp , este situat in partea de sud a Municipiului. Terenul are o forma regulata cu acces de pe strada Depozitelor .

Terenul este situat in intravilanul Mun. Satu Mare , pozitionarea zonei studiate si a incintei viitoare platformei industriale servicii la est, zona servicii in vest ,drum in partea de nord si teren liber in partea de sud.

b. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiata este preponderent industrială , zonele existente industriale amplasate inca de la inceput in zona caii ferate pentru a asigura transportul eficient al materiilor prime si finite , pentru circulatia optima se propun racorduri la drumul existent si un drum in incinta cu platforma de intoarcere.

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 desfăcut 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 pannoniene 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

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

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 excavatiile 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 străzi existente și accesul 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 funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea predominantă a zonei studiate este Industrie și Depozitare.

b. Relaționări între funcțiuni

În zona studiată funcțiunea predominantă este industrie și depozitare cu imobile adiacente pe care se desfășoară diferite activități de prestări servicii.

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/mediocră.

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 tehnice 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

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

În urma analizei situației existente se poate afirma că principala disfuncționalitate a zonei studiate este inexistența reglementărilor pe parcelele adiacente zonei studiate .

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 modificarea 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. în lucru

Documentație P.U.G. – Mun. Satu Mare în curs de elaborare se menține zona industrială

P.O.T. = 75 % ; C.U.T. = 1,50 , reglementările UTR nu sunt finalizate .

3.2. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere topografia terenului , inexistența altor forme de relief sau oglinzi de apă în zona studiată și în vecinătatea zonei studiate , singura posibilitate de a îmbunătăți cadrul natural mărirea zonelor verzi și spațiilor plantate în limita posibilităților. Viitoarele reglementări propuse prin prezenta documentație nu afectează cadrul natural și zonele verzi existente , și propune realizarea acestora în cuantum de 5% pentru fiecare parcelă reglementată.

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

. Din punct de vedere a circulației rutiere și feroviare nu prezintă probleme , străzile sunt asfaltate și 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

Având în vedere cele descrise în stadiul actual al dezvoltării , situația existentă totodată necesitățile beneficiarului și în lipsa P.U.G. se propun următoarele funcțiuni și reglementări :

- Reglementarea parcelei beneficiarului identificat prin CF 161296 , nr. Cad 161296 în suprafața de 11.818,00mp includerea acestuia în zona de Industrie și Depozitare (ID) cu datele și coeficienți prezentați în regulamentul de urbanism și planșa de reglementări.

- În cadrul documentației se propun parcele , aliniamentele , retragerile, reglementările , zonele construibile sunt menționate /prezentate în planșa de reglementări A4.

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

Bilanț teritorial propus parcela reglementată

	Zonificare	MP	%
ID	Zona de Industrie	10636.20	90
Zv	Zona verde	529.45	4.5
CR	Circulații	652.35	5.5
GC	Gospodărie com.		
	Total	11.818	100,00

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

Indici pentru zona de reglementată/parcela:

- **POT = 75%**
- **CUT = 1**
- **Regim de înălțime S, P, P+1/M ,+etaj tehnic după /caz**
- **H max cornișă/coamă = 9 m cornișă, 15 coamă**

La Nord PARCELE - 1 , 2 , 3 , 6 ,7 ,8 P.O.T. 75% C.U.T. 1

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

- **Retragere MIN 3 m de la limita de proprietate la strada/respectiv distante conform cod civil**
- **Regim de inaltime S, P, P+1/M ,+etaj Tehnic dupa caz**
- **H max cornisa = 9 m**
- **H max coama = 15 m**

La Sud PARCELE - 4 ,5 P.O.T. 75% C.U.T. 1

- **Amplasare in zona construibila respectare distante cod civil**
- **Regim de inaltime S, P, P+1/M ,+etaj Tehnic dupa caz**
- **H max cornisa = 9 m**
- **H max coama = 15 m**

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Imobilul va fi racordat la rețeaua de apă existentă pe stradă.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare existentă pe stradă.

3.5.3. Instalații 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 rețeaua existentă.

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

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

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.

SITE
www.primariasm.ro
GLS
GLS
SITE
www.primariasm.ro

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

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:

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

- 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 apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

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

Reguri privind siguranța la incendii

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

Posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și o a doua fațadă, prin amenajări cu o lățime de 12 m, în cazurile acest lucru nu e posibil se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

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

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

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 măsurile stabilite în scenariul la incendiu și în cazul modificării de flux tehnologic sau edificarea de extindere sau noi construcții se va relua procedura de autorizare ISU.

3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

Pentru aceasta zonă funcțională s-a stabilit retragere existența în zona cu respectarea condițiilor obligatorii de confort și de însoțire, 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 dizabilități locomotorii după caz.

5 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.

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

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

U.T.R. cuprinde o singură zonă funcțională.

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

Zonele funcționale sunt următoarele:

ID – Zona de industrie și depozitare și funcțiuni complementare

Zv – Zona pentru spații verzi,

CR – Cai de comunicație rutieră și pietonală

TE – Lucrări tehnico-edilitare

GC- Gospodărie comună

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilanț teritorial propus parcela reglementata

	Zonificare	MP	%
ID	Zona de Industrie	10636.20	90
Zv	Zona verde	529.45	4.5
CR	Circulatii	652.35	5.5
GC	Gospodarie com.		
	Total	11.818	100,00

NR.		MP	
1	LOT 1	1132.90	
2	LOT 2	1135.91	
3	LOT 3	1147.91	
4	LOT 4	2164	
5	LOT 5	2200	
6	LOT 6	1131.39	
7	LOT 7	1125.12	
8	LOT 8	1128.42	
9	LOT 9	652.35	
	Total	11.818	

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

Indici pentru zona de reglementata / parcela:

- **POT = 75%**
- **CUT = 1**
- **Regim de inaltime S, P, P+1/M ,+etaj tehnic dupa /caz**
- **H max cornisa/coama = 9 m cornisa, 15 coama**

La Nord PARCELE 1 , 2 , 3 , 6 ,7 ,8 P.O.T. 75% C.U.T. 1

- **Retragere MIN 3 m de la limita de proprietate la strada/respectiv distante conform cod civil**
- **Regim de inaltime S, P, P+1/M ,+etaj Tehnic dupa caz**
- **H max cornisa = 9 m**
- **H max coama = 15 m**

La Sud PARCELE 4 ,5 P.O.T. 75% C.U.T. 1

- **Amplasare in zona construibila respectare distante cod civil**
- **Regim de inaltime S, P, P+1/M ,+etaj Tehnic dupa caz**
- **H max cornisa = 9 m**
- **H max coama = 15 m**

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

Funcțiune predominantă – zona industrială și funcțiuni complementare

Funcțiuni compatibile – depozite, spații -servicii, producție, birouri, spații tehnice, anexe, tehnico edilitare, rezerva incendiu, garaje, parcaje acoperite, plantații, parcuri în incintă.

Utilizări permise cu condiții:

- orice construcții permise compatibile, extinderi verticală și orizontală construcții existente, desființare construcții existente, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- desființare construcții existente, depozit, producție, birouri, spații tehnice, anexe, garaje, plantații, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare,
- se pot amplasa parcaje acoperite, garaje P

Utilizări interzise:

- alte funcțiuni cu avizul comisiei tehnice de urbanism;
- construcții fără respectarea avizului geotehnic, construcții 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 și 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 construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile vor avea un aspect care să se încadreze în arhitectura zonei.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 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.

Indici maximi:

- **POTmax = 75%**
- **CUTmax = 1**
-

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.

SC AMBIENT GROUP SRL
SATU MARE

CR - Zona căi de comunicație rutiere in incita

Cuprinde: drumuri , parcuri , alei pietonale

Condiții:

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

TE – Zona de tehnico edilitare

Utilitati permise: bransamente , rezervoare , extinderi , post de transformare –dupa caz ,

Utilitati permise cu 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: constructii specifice

Utilitati permise cu conditii:

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

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

Întocmit,
c.arh Pugner Robert
Arh. Mois Mirela