

www.primariasm.ro  
SITE  
GLS  
SITE  
GLS

PROIECT Nr. 6/2023

Faza: P.U.Z.

**ELABORARE PUZ -  
DEPOZIT CU SHOWROOM**

ÎN LOC. SATU MARE, STR. MAGNOLIEI, NR. 2,  
JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: HAVASI SEBASTIAN-FLAVIU,  
HAVASI EMANUEL-DANIEL**

**ELABORARE P.U.Z. - DEPOZIT CU SHOWROOM**ÎN LOC. SATU MARE, STR. MAGNOLIEI, NR. 2,  
JUD. SATU MARE**BORDEROU****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 studziata
    - 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 studziata 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

## 3.2. 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. Telecomunicatii

## 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 imprejmui

### III. Zonificare functionala

#### **PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:500
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:500
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:500
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500
U5. Propunere mobilare	sc. 1:500
U6. Ilustrare urbanistică	sc. 1:500

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA



Martie 2024

**ELABORARE P.U.Z. - DEPOZIT CU SHOWROOM**  
ÎN LOC. SATU MARE, STR. MAGNOLIEI, NR. 2,  
JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

DIRECTOR,



arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

ŞEF PROIECT,



arh. BABICI NICOLAE

**COLECTIV DE ELABORARE**

- Arhitectură,

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Martie 2024

**ELABORARE P.U.Z. - DEPOZIT CU SHOWROOM**ÎN LOC. SATU MARE, STR. MAGNOLIEI, NR. 2,  
JUD. SATU MARE**MEMORIU DE PREZENTARE****1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. -DEPOZIT CU SHOWROOM

AMPLASAMENT: ÎN LOC. SATU MARE, STR. MAGNOLIEI, NR. 2,  
JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: HAVASI SEBASTIAN-FLAVIU, HAVASI  
EMANUEL-DANIEL

PROIECTANT: ERYZA DESIGN S.R.L.

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

DATA ELABORĂRII Martie 2024

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

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Satu Mare și se întinde pe o suprafață totală de 1571 mp, conform extrasului C.F. 184886, cu număr Cad. 184886, având ca proprietari pe Havasi Sebastian-Flaviu și Havasi Emanuel-Daniel.

În prezent pe teren există două construcții, propuse a fi demolate:

- C1 – Spațiu comercial, regim de înălțime P, cu suprafața de 120.00 mp
- C2 – Anexă gospodărească, regim de înălțime P, cu suprafața de 50.00 mp.

Parcela are următoarele vecinătăți:

- la Nord: strada Magnoliei
- la Vest: proprietate privată / curți construcții
- la Est: proprietate privată / curți construcții
- la Sud: proprietăți private / curți construcții.

Prin tema de proiectare se dorește reglementarea parcelei. Se propune demolarea construcțiilor existente și construirea unui depozit cu showroom, cu regim de înălțime P+1.

Procentul existent de ocupare al terenului: P.O.T.ex=11,00%

Coeficientul existent de utilizare al terenului: C.U.T.=0,11

Procentul propus de ocupare al terenului: P.O.T.propus=50,00%

Coeficientul propus de utilizare al terenului: C.U.T.propus=1,00

Regim de înălțime maxim:P, P+1

H cornișă = 10,00 m, Hcoamă = 12,00 m.

Accesul pe terenul studiat se poate realiza din strada Magnoliei.

### 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 obiectivului de investiție propus, 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 pe strada Magnoliei, într-o zonă mixtă de locuire și servicii, respectiv industrie și depozit.

#### c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, 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 intravilanul municipiului Satu Mare, în partea de Sud-Vest a localității.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord – strada Magnoliei,
- la Vest – proprietate privată / curți construcții,
- la Est – proprietate privată / curți construcții,
- la Sud – proprietate privată / curți construcții.

#### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Satu mare, în partea de Sud-Vest a localității, în vecinătatea străzii Magnoliei.

#### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea centrală a județului Satu Mare, pe un teren plat. 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. Magnoliei.

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

Str. Magnoliei asigură capacitățile de transport necesar.

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare și are categoria de folosință arabil (721 mp), respectiv curți construcții (850 mp). În prezent, pe teren se află două clădiri: C1 (spațiu comercial, regim de înălțime P, cu suprafața de 120,00 mp) și C2 (Anexă gospodărească, regim de înălțime P, cu suprafața de 50,00 mp).

##### 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

În momentul de față gradul de ocupare a terenului de amplasament este:

P.O.T. existent = 11.00 %; C.U.T. Existent = 0, 11

##### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT



Nu este cazul.

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

Construcțiile propuse vor fi conectate la rețelele de energie electrică, gaz, apă și canalizare existente în zonă.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pentru amplasamentul studiat, sunt propuse suprafețe verzi (gazon), conform R.G.U.

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

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

Terenul analizat este situat într-o zonă dotată cu rețele de energie electrică, gaz, apă și canalizare.

b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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 freatice a fost interceptat la foraje de -3.00m.

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

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

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuințe individuale, mici magazine, sedii de firme, etc.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P - P+1 cu max. 10 m la cornișă și se vor încadra armonios în peisaj.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN - Nu e cazul.
- 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 beneficiarilor este de 1571 mp și cuprinde teren pentru zonă instituții și servicii - 1571 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
IS ZONA UNITATI INSTITUTII SI SERVICII	1571.00	100	1571.00	100
Zona construabila			785.50	50
Cai de circulatie rutiera			628.40	40
Spatii verzi			157.10	10
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA	1571.00	100	1571.00	100

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare. 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

Înălțimea maximă admisă: P, P+1

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 planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele 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, scăriilor 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

Se propune racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

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

Apele pluviale se vor evacua utilizând planitatea terenului spre șanțul existent.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune racordarea la rețeaua de gaz existentă în zonă.

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordul la rețeaua existentă.

#### 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 zonei studiate nu se desfășoară activități poluante.

### 3.8. 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. BABIC 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.

O data aprobat, PUZ și RLU devin parte integranta a PUG, pe care il modifica si completeaza cu noile permisiuni si restrictii si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. RLU stabileste elementele necesare eliberarii de catre autoritatea administratiei publice, conform legii, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor pentru executarea constructiilor pe terenul cuprins in PUZ.

Prevederile prezentului regulament vor fi in permanenta corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice si sunt opozabile in justitie.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de catre Consiliul Local al Municipiului Satu Mare si va fi mentionata in Hotararea de aprobare a planului.

#### 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 si completarile ulterioare (Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, H.G.R. nr. 525/1996, alte acte legislative).

Ghid privind metodologia de elaborare si cadru continut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnica Indicativ: GM – 010 – 2000.

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata.

#### 3. DOMENII DE APLICARE

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

Prezentul regulament are caracter operational si este opozabil în justitie. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, conform Legii în vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si / sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii

si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Avizele si 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 in vigoare.

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

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in 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, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

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

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile. Acestea vor fi dimensionate in 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 cladirilor, cat si pastrarea unei zone verzi necesare confortului fiecarei dotari.

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

Legislatia referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 impun, dupa caz, suprafete minime obligatorii de spatii verzi si plantate. Ele sunt strict

necesare, pentru agrementare si sporirea confortului general si este indicat sa se faca specii locale.

### 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 mai multe zone funcționale (cu anumite funcțiuni dominante). La rândul ei, fiecare zonă este formată din una sau mai multe subzone.

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 :

- ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

**Funcțiune predominantă:** - zonă de instituții și servicii

**Funcțiuni compatibile:** - alte dotări specifice compatibile, spații verzi, căi de comunicație rutieră, etc.

**Utilizări permise** – depozitare, ateliere, etc.

**Utilizări permise cu condiții** - alte dotări specifice funcțiunii de industrie numai după aprobarea unui PUZ sau PUD

**Utilizări interzise:** - unități poluante sau cu alte riscuri, funcțiuni incompatibile

**Regimul de înălțime:** P, P+1

- Înălțimea maximă admisă la cornisa: 10 m
- Înălțimea maximă admisă la coama : 12 m

**Condiții de amplasare:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3,50 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m în cazul fatadelor fără ferestre, respectiv la minim 2 m în cazul fatadelor cu ferestre. Se admite amplasarea clădirilor la retrageri mai mici numai cu acordul vecinilor;

- prin amplasare, va fi posibil accesul de intervenție la incendii

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

- P.O.T. max.= 50% C.U.T.max.= 1

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 calcul suprafețele 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 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.

### Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, contemporana, cu forme simple si ferme, ecologica si sustenabila care va cauta sa minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane moderne, va fi simpla, lipsita de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat functiunii cladirii, se interzic constructiile realizate integral cu pereti cortina; golurile pentru ferestre vor avea forma dreptunghiulara sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperis: acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpanta. Se accepta tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.
- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatie sau invelitori din materiale ceramice sau metalice, de culoare caramiziu, maro, gri
- Tinichigeria va fi simpla, discreta - se recomanda folosirea jgheaburilor infundate si evitarea folosirii tablei zincate.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC.
- Elemente adiacente constructiei: Elemente precum terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute si realizate astfel incat sa se incadreze in volumul construit, fara a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fatadele cladirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare si suficiente pentru a fi observate dintr-o circulatie publica – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe cladiri, care sa includa denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea intaltilor/echipamentelor tehnice pe fatadele cladirilor (antene TV, contoare, etc).

Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de functiune; Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza o serie limitativa materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fatade, caramida aparenta, beton aparent, placaje ceramice, sticla, pereti cortina partial, etc. Se interzice montarea usilor decorative cu elemente de sticla oglindata, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, inox, placarea



soclurilor cu imitatii de piatra, decorarea parapetelor pline cu decupaje in forme straine locului, etc.

**Spații libere si spații plantate** Suprafețele libere neocupate cu construcții și circulații vor fi plantate cu arbori și însămânțate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spații verzi de 10% din incintă.

Împrejmuiri:

- Se admit împrejmuiri opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2,00 m.

INTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA