

**PROIECT Nr. 02/2024**

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

**ELABORARE PUZ – LOCUINȚE MULTIFAMILIALE**

ÎN MUN. CAREI, STR. ZORILOR, F.N., NR. CAD. 114711  
JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: KOZMA IOAN ALEXANDRU  
și KALTENBACHER IOLANDA**

**ELABORARE P.U.Z. - LOCUINȚE MULTIFAMILIALE**

ÎN MUN. CAREI, STR. ZORÎLOR, F.N., NR. CAD. 114711  
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 studiata
    - b. Relationari intre functiuni
    - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
    - d. Aspecte calitative ale fondului construit
    - e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
    - f. Asigurarea cu spatii verzi
    - g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
    - h. Principalele disfunctionalitati

## 2.6. Echipare edilitara

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

## 2.7. Probleme de mediu

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

## 2.8. Optiuni ale populatiei

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

## 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

## 3.3. Valorificarea cadrului natural

## 3.4. Modernizarea circulatiei

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

## 3.2. 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 DESEDATE**

|   |            |
|---|------------|
| U1 Plan de încadrare zonă                 |            |
| U2. Situația existentă - priorități       | sc. 1:1000 |
| U3. Reglementări urbanistice – zonificare | sc. 1:1000 |
| Ed1. Reglementări echipare edilitară      | sc. 1:1000 |
| U4. Proprietatea asupra terenurilor       | sc. 1:1000 |
| U5. Propunere mobilare                    | sc. 1:1000 |
| U6. Ilustrare urbanistică                 | sc. 1:1000 |

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

Mai 2024



**ELABORARE P.U.Z. - LOCUINȚE MULTIFAMILIALE**

ÎN MUN. CAREI, STR. ZORIȚOR, F.N., NR. CAD. 114711  
JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI****DIRECTOR,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

**ȘEF PROIECT,**

arh. BABICI NICOLAE

**COLECTIV DE ELABORARE****- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika Izabella

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu

Mai 2024



**ELABORARE P.U.Z. - LOCUINȚE MULTIFAMILIALE**

ÎN MUN. CAREI, STR. ZORILOR, F.N., NR. CAD. 114711  
JUD. SATU MARE

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

|                     |  |
|---------------------|--|
| DENUMIREA LUCRĂRII: | ELABORARE P.U.Z. - LOCUINȚE MULTIFAMILIALE                         |
| AMPLASAMENT:        | ÎN MUN. CAREI, STR. ZORILOR, F.N., NR. CAD. 114711, JUD. SATU MARE |
| BENEFICIAR:         | KOZMA IOAN-ALEXANDRU și<br>KALTENBACHER IOLANDA                    |
| PROIECTANT:         | ERYZA DESIGN S.R.L.  |
| FAZA DE PROIECTARE: | Proiect pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)                      |
| DATA ELABORĂRII     | Mai 2024   |

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

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Carei și se întinde pe o suprafață totală de 5000 mp, pe o singură parcelă, conform extrasului C.F. nr. 114711, cu nr. Cad. 114711, având ca proprietari pe Kozma Ioan-Alexandru și Kaltenbacher Iolanda.

Parcela este liberă de orice construcții și are următoarele vecinătăți:

- la Est – str. Zorilor,
- la Sud-Vest – drum de exploatare De 1233/76/1,
- la Nord – proprietate privată – arabil,
- la Sud – proprietate privată – arabil.

Prin tema de proiectare se dorește reglementarea terenului în scopul construirii unor locuințe multifamiliale cu următoarele indici de ocupare a terenului:

- procent maxim de ocupare a terenului: P.O.T. = 35%
- coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,50
- regim de înălțime maxim: P +1E+M.

Accesul pe terenul studiat se face de pe strada Zorilor.

### 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. Carei.

#### 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 creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare.

#### 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. Carei.

## **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 studiat este amplasat în partea de Sud-Vest a municipiului Carei în conformitate cu planul de încadrare în zonă și se află în intravilan.

#### c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit cu funcțiuni complementare.

### 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 Carei, în partea de Sud-Vest.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Est – str. Zorilor,
- la Sud-Vest – Drum de exploatare De 1233/76/1
- la Nord – proprietate privată - arabiil
- la Sud – proprietate privată – arabil.

**b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Carei, la limita intravilanului, pe strada Zorilor.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiată se află în partea vestică 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**

Zona este situată la vest de strada Zorilor, în apropierea drumului național DN19.

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

Strada Zorilor asigură capacitățile de transport necesar.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR****a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Carei și este liber de construcții.

Zona studiată cuprinde un teren cu suprafața de 5000 mp, aflat în proprietatea lui Kozma Ioan-Alexadru și Kaltenbacher Iolanda. Categoria de folosință este arabil intravilan.

**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 = 0.00 %; C.U.T. existent = 0, 00

Terenul este liber de construcții.

**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

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

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

#### h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu au fost diagnosticate disfuncționalități semnificative în zonă.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

#### 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

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuit și funcțiuni complementare.

### 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 nu a fost interceptat la foraje de -3.00m.

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

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al municipiului Carei ca și teren intravilan.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuințe individuale.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+1E+M 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 5000 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuit 5000 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

| BILANT TERITORIAL                                  | mp   | %      |
|--|------|--------|
| ZONA DE LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE        | 1540 | 30.80  |
| ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA / PIETONALA | 2143 | 42.86  |
| ZONA SPATII VERZI                                  | 1317 | 26.34  |
|  |      |        |
| TOTAL  | 5000 | 100,00 |



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:

$$P.O.T._{maxim} = 35\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,50$$

Înălțimea maximă admisă: P – P+1E+M

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime)

**Procentul de ocupare a terenului (POT)** exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat:  $POT = (S_C / S_T) * 100$

**Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor\* și suprafața terenului considerat:  $CUT = S_D / S_T$

\*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșeelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:

- suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni
- suprafețele balcoanelor interioare (ex. teatre, cinematografe, etc.)
- suprafețele supanțelor
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit)
- suprafețele coridoarelor exterioare
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite, etc.
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,80m$
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde, etc.)

In suprafețele nivelurilor nu se includ:

- suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele
- suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile (rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior
- suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., fiecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești
- suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamenajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ( $h < 1,80m$ , structuri nerezistente, etc.)
- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
- suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție

**Suprafața construită la sol\*** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0.00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu arie mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. \*În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

**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**

Se propune racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

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

**3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune racordarea la rețeaua de gaze existentă în zonă.

**3.6.4. Alimentare cu energie electrică**

Branșament la rețeaua existentă în zonă conform avizelor tehnice de racordare ce vor fi emise de către Electrica S.A. la cererea beneficiarilor.

**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**

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se crează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuințe.

ȘEF PROIECT

arh. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism detaliaza reglementarile din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

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 Carei 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 retelor 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 fiecărei 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 FUNCTIONALA

Intreaga zona este constituita dintr-o singura Unitate Teritoriala de referinta (U.T.R.), care este o suprafata omogena functional si morfologic, si pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate .

U.T.R. cuprinde mai multe zone functionale (cu anumite functiuni dominante). La randul ei, fiecare zona este formata din una sau mai multe subzone.

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

ZONELE FUNCȚIONALE SUNT URMĂTOARELE :

- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

**Funcțiune predominantă:** - locuințe individuale

**Funcțiuni compatibile:** - alte dotari compatibile

**Utilizari permise** - servicii complementare

**Utilizari permise cu conditii** - alte dotari specifice

**Utilizari interzise:** - unități poluante sau cu alte riscuri

**Regimul de inaltime:** P - P+1E+M

- Inaltimea maxima admisa la cornisa: 10 m

- Inaltimea maxima admisa la coama : 15 m

**Conditii de amplasare:**

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 7,40 m;

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m in cazul fatadelor fara ferestre, respectiv la minim 2 m in cazul fatadelor cu ferestre. Se admite amplasarea cladirilor pe limita de proprietate, in cazul locuintelor cuplate si se admite amplasarea la retrageri mai mici cu acordul vecinilor;

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

**Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:**

- P.O.T. max.= 35% C.U.T.max.= 1,50

*Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completeaza ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, precum și conform Ghidului privind aplicarea reglementărilor de utilizare și ocupare a terenului intravilan, prin relaționarea instrumentelor urbanistice (indici de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime)*

**Procentul de ocupare a terenului (POT)** exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat:  $POT = (S_C / S_T) * 100$

**Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor\* și suprafața terenului considerat:  $CUT = S_D / S_T$

*\*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor planșeelor tuturor nivelurilor construcțiilor, măsurate la 1 m. deasupra pardoselii finite. In suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:*

- suprafețele teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni
- suprafețele balcoanelor interioare(ex. teatre, cinematografe, etc.)
- suprafețele supantelor
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel ( se consideră aferente primului nivel deservit)
- suprafețele coridoarelor exterioare
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri
- suprafețele rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite, etc.
- suprafețele aferente lucarnelor, în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,80m$
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde,etc.)

*In suprafețele nivelurilor nu se includ:*

- suprafețele copertinelor mai mici de 4 mp. și adâncime mai mică de 2m., profilele ornamentale și cornișele
- suprafețele învelitorilor, și teraselor necirculabile( rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior
- suprafețele golurilor mai mari de 4 mp., fiecare în parte numai la curți de lumină și curți englezești
- suprafețele treptelor exterioare și teraselor neacoperite
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamanajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional, artizanal, industrial sau comercial ( $h < 1,80m$ , structuri nerezistente,etc.)
- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
- suprafețele planșeelor construcțiilor destinate depozitării recoltelor, adăpostirii animalelor sau materialelor agricole, ca și suprafețele serelor de producție

**Suprafața construită la sol\*** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0.00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu arie mai mică de 0,4 mp., nișele cu aria mai mare de 0,4 mp., treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești) mai mari de 4 mp. \*În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc în suprafață cu peste 30% suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

### **Aspectul exterior al cladirilor**

- 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 drepunghiulara 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 intalatiilor/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 26,34% din incintă.

**Împrejurimi :**

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

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

