

PROIECT Nr. 5/2024

Faza: P.U.Z.

**ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE BIROURI,
SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE**

LOC. PETEA, NR. 92A, COM. DOROLȚ, JUD. SATU MARE
NR. CAD. 100243

**BENEFICIAR: BĂRBUȘ FLORIN-GHEORGHE
BĂRBUȘ ELENA-CAMELIA**

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BIROURI,
SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE**

LOC. PETEA, NR. 92A, COM. DOROLȚ, JUD. SATU MARE
NR. CAD. 100243

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. Telecomunicații

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. 1:1000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000

ÎNTOCMIT,

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

Mai 2024



**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BIROURI,
SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE**LOC. PETEA, NR. 92A, COM. DOROLȚ, JUD. SATU MARE
NR. CAD. 100243**LISTA DE SEMNĂTURI****DIRECTOR,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

A handwritten signature in blue ink, reading 'Csomai', written over a dashed horizontal line.

ȘEF PROIECT,

arh. BABICI NICOLAE

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

arh. Csomai Erika Izabella

- Instalații,

ing. Comiati Ovidiu

Mai 2024

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BIROURI,
SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE**LOC. PETEA, NR. 92A, COM. DOROLȚ, JUD. SATU MARE
NR. CAD. 100243**MEMORIU DE PREZENTARE****1. DATE GENERALE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE BIROURI, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE
AMPLASAMENT:	LOC. PETEA, NR. 92A, COM. DOROLȚ, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	BĂRBUȘ FLORIN-GHEORGHE, BĂRBUȘ ELENA-CAMELIA
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**

Amplasamentul studiat se află în partea estică a loc. Petea, în intravilanul localității, adiacent DN19A. Terenul se întinde pe o suprafață de 4000 mp, conform extrasului C.F. 100243, cu număr cad. 100243, având ca proprietari pe Bărbuș Florin-Gheorghe și Bărbuș Elena-Camelia.

Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de orice construcții și are următoarele vecinătăți:

- la Nord: zonă de locuit/teren arabil
- la Vest: zonă de locuit/teren arabil
- la Sud: Drum Național - DN 19A
- la Est: zonă de locuit/curți construcții.

Prin tema de proiectare se dorește reglementarea parcelei. Se propune construirea unei hale de depozitare, clădire de birouri și împrejmuirea incintei.

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

Coeficientul propus de utilizare al terenului: C.U.T.propus=1,50

Regim de înălțime permis: P - P+2E

Hmax = 20,00 m.

Accesul pe terenul studiat se poate realiza din DN19A.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Conform PUG al Comunei Dorolț la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul localității Petea.

UTR 4.1 Zonă de locuit, instituții și servicii

Lm – POT=35%, CUT=1,20; IS/Id – POT=50%, CUT=1,50

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilități și indicatorii urbanistici.

Indicatorii urbanistici propuși sunt adaptați zonelor cu funcțiuni instituții și servicii: POT max. 50%, CUT max. 1,50. Regimul de înălțime permis este P - P+2E, Hmax = 20,00 m.

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 în loc. Petea, com. Dorolț, într-o zonă mixtă de locuit, instituții și servicii.

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 localității Petea, com. Dorolț, în partea estică a localității, adiacent DN19A.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la Nord – zonă de locuit / teren arabil
- la Vest – zonă de locuit / teren arabil
- la Sud – DN 19A
- la Est – zonă de locuit / curți construcții.

b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Petea, în partea estică a localității, adiacent DN19A.

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 drumul DN 19A.

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

DN 19A asigură capacitățile de transport necesar.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenul studiat este liber de construcții.

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

c. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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

P.O.T. Existent = 0,00 %; C.U.T. Existent = 0,00

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, 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 la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul Com. Dorolț UTR 4.1 Zonă de locuit Lm – POT=35%, CUT=0,75

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+2E cu Hmax = 20,00 m, și se vor încadra armonios în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN - Nu e cazul.
- ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE - Nu e cazul.
- ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE - Nu e cazul.
- ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE - Nu e cazul
- ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE - Nu e cazul

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

Suprafața terenului aparținând beneficiarilor este de 4000 mp și cuprinde teren pentru zonă mixtă servicii și depozitare - 4000 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
Lm	ZONA DE LOCUIT	4000.00	100		
IS-ID	ZONA MIXTA SERVICII SI DEPOZITARE			4000.00	100
TOTAL SUPRAFATA REGLEMENTATA		4000.00	100	4000.00	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:

$$P.O.T._{maxim} = 50\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,5$$

Înălțimea maximă admisă: P, P+1E, P+2E

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. 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 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 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 ± 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.

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 planeitatea 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. BABICI NICOLAE



ÎNTOCMIT:
arh. CSOMAI ERIKA IZABELA



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 Comunei Dorolț 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 mixtă servicii și depozitare

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 servicii și depozitare numai după aprobarea unui PUZ sau PUD

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

Regimul de înălțime permis: P, P+1E, P+2E, H_{max} = 20,00 m.

Condiții de amplasare:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 12 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 la retrageri mai mici numai cu acordul vecinilor;
- prin amplasare, va fi posibil accesul de interventie la incendii

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- P.O.T. max.= 50% C.U.T.max.= 1,5

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. 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 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 $h > 1,80\text{m}$
- 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.)

În 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 ($h < 1,80\text{m}$, structuri nerezistente, etc.)
- suprafețele planșelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule
- suprafețele planșelor 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 ± 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.

Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii, se interzic construcțiile realizate integral cu pereți cortina; golurile pentru ferestre vor avea forma drepunghiulară sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperis: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip sarpantă. 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.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere neocupate cu constructii si circulatii vor fi plantate cu arbori si insamantate cu gazon. Se va asigura un procent minim de spatii verzi de 10% din incinta.

Împrejmuiri:

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

ȘEF PROIECT,
 arh. BABICI NICOLAE



INTOCMIT,
 arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

