

**PROIECT Nr. 6/2018**

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

**ÎNFIINȚARE PLANTAȚIE DE AFIN, ACHIZIȚIE  
UTILAJE, CONSTRUIRE DEPOZIT  
FRIGORIFIC ȘI ȘOPRON PENTRU UTILAJE**

**ÎN LOC. ARDUD, NR. CAD. 106561, 106562, 106563, JUD. SATU MARE**

**BENEFICIAR: S.C. MAGIC BIO CHAMPIGNON 2014 S.R.L.**

**NR. Ex:**

# **ÎNFIINȚARE PLANTAȚIE DE AFIN, ACHIZIȚIE UTILAJE, CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC ȘI ȘOPRON PENTRU UTILAJE**

ÎN LOC. ARDUD, NR. CAD. 106561, 106562, 106563, JUD. SATU MARE

## **B O R D E R O U**

### **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

### 3.5. 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 imprejurii

### III. Zonificare functionala

## **PIESE DESENATE**

A1 Plan de încadrare zonă	
A2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1.000
A3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1.000
A4. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
A5. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1.000
Anexă - plan ridicări topografice	sc. 1:1.000

Octombrie 2018

**ÎNTOCMIT,**  
**arh. Csomai Erika Izabella**

**ÎNFIINȚARE PLANTAȚIE DE AFIN, ACHIZIȚIE  
UTILAJE, CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC ȘI  
ȘOPRON PENTRU UTILAJE**

ÎN LOC. ARDUD, NR. CAD. 106561, 106562, 106563, JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

♦ **DIRECTOR,**

arh. Csomai Erika

-----

♦ **ȘEF PROIECT,**

arh. Babici Nicolae

-----

**COLECTIV DE ELABORARE**

- **Arhitectură,**

arh. Csomai Erika

- **Instalații,**

ing. Ovidiu Comiati

Octombrie 2018

# **ÎNFIINȚARE PLANTAȚIE DE AFIN, ACHIZIȚIE UTILAJE, CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC ȘI ȘOPRON PENTRU UTILAJE**

ÎN LOC. ARDUD, NR. CAD. 106561, 106562, 106563, JUD. SATU MARE

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. DATE GENERALE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII: ÎNFIINȚARE PLANTAȚIE DE AFIN, ACHIZIȚIE UTILAJE, CONSTRUIRE DEPOZIT FRIGORIFIC ȘI ȘOPRON PENTRU UTILAJE

AMPLASAMENT: ÎN LOC. ARDUD, NR. CAD. 106561, 106562, 106563, JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: S.C. MAGIC BIO CHAMPIGNON 2014 S.R.L.

PROIECTANT: S.C. ERYZA PROIECT S.R.L., Satu Mare

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

DATA ELABORĂRII Octombrie 2018

#### **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Zona studiată se află în extravilanul localității Ardud și este proprietatea beneficiarului conform extraselor de C.F. 106561, 106562, 106563, având nr.cadastrale 106561, 106562, 106563.

Amplasamentul studiat se află în centrul județului Satu Mare, adiacent drumului național DN 19A, în conformitate cu planul de încadrare în zonă.

Conform P.U.G. al orașului Ardud zona studiată este teren extravilan și nu sunt instituite reglementări urbanistice.

În vederea realizării obiectivului sus menționat se propune trecerea parcelei cu nr. CAD. 106561 din extravilan în intravilan ca Zonă de Unități industriale și depozitare.

Motivul pentru care se dorește amplasarea depozitului pe acest teren este faptul că beneficiarii urmează să realizeze plantația de afine pe celelalte două parcele cu nr cad. 106562 și 106563.

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe terenul cu suprafața totală de 43780 mp, conform extras de C.F. nr. 106561, având nr. CAD. 106561.

## **Descrierea pe scurt a activității**

Fructele proaspăt culese de pe câmp se aduc în depozitul frigorific. Aici ele se păstrează în camera frigorifică la o temperatură de 2 grade Celsius. Cu o zi înainte de a trece prin procesul de sortare-cântărire-ambalare se vor scoate în camera frigorifică în care temperatura va fi de 7 grade Celsius.

Procesul de sortare-cântărire-ambalare se va realiza la o temperatură de 10 grade Celsius.

Linie de sortare-cântărire-ambalare:

- 2) Afinele sunt plasate pe banda transportoare care le transportă spre sortator;
- 3) Sortatorul sortează afinele după mărime. De exemplu, elimină toate afinele cu diametru mai mic de 10mm și le păstrează pe cele al căror diametru depășește această valoare. Ulterior, afinele sunt transportate spre un alt sortator;
- 4) Având în vedere tehnologia „tactilă” în baza căreia funcționează, sortatorul elimină afinele moi și deteriorate. Fiecare fruct este transportat și plasat pe unul din cei 40 de senzori de impuls. Software-ul sortatorului măsoară timpul de atingere dintre senzor și fruct și, în cazul în care constată o atingere prelungită, elimină fructul cu ajutorul aerului comprimat. În caz contrar, fructul este considerat ca fiind bun de transportat spre o altă bandă transportoare.
- 5) Banda transportoare este o masă de inspecție unde lucrătorii verifică calitatea fructelor după ieșirea din procesul de sortare. Ulterior, fructele sunt transportate spre un utilaj de cântărire și încărcare.
- 6) Utilajul de cântărire și încărcare cântărește și așează afinele în caserole.
- 7) Banda transportoare de indexare transportă și plasează caserolele pe banda transportoare de transfer.
- 8) Banda transportoare de transfer este o bandă scurtă care transportă caserolele spre banda transportoare de ambalare a caserolelor.
- 9) Banda transportoare de ambalare a caserolelor este banda pe care lucrătorii pun capace pe caserolele umplute. Ulterior, banda transportă caserolele spre utilajul de etichetare.
- 10) Utilajul de etichetare deasupra/dedesubt etichetează caserolele începând de deasupra spre dedesubt.
- 11) Banda transportoare de ambalare este banda pe care lucrătorii așează și ambalează caserolele în cutii de carton.

### **Produse rezultate**

Fructele, odată sortate-cântărite-ambalate, se vor păstra în camere frigorifice la o temperatură de 2 grade Celsius. Ele se păstrează până la livrare.

## **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA RESPECTIVĂ**

În conformitate cu P.U.G. al Loc. Arud, zona studiată este extravilan, fără reglementări urbanistice.

### **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 Loc. Arud.

#### **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 obiectului de investiție se urmărește extinderea și diversificarea gamei de activități productive, aducătoare de profit. Se creează de asemenea noi locuri de muncă.

### d. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru amplasamentul studiat nu au fost elaborate alte proiecte.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### a. DATE CU PRIVIRE LA EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată nu a făcut obiectul altor studii, cu excepția P.U.G. Ardud.

#### b. CARACTERISTICILE SEMNIFICATIVE ALE ZONEI

Terenul este amplasat adiacent drumului național DN 19A, în conformitate cu planul de încadrare în zonă.

#### c. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin realizarea obiectului de investiție se creează noi oportunități în diversificarea gamei de activități productive, 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 partea nord-vestică a localității Ardud.

Zona studiată are următoarele vecinătăți :

- la Nord-Est – Drum Național
- la Sud – teren agricol/fosta fermă
- la Vest – teren agricol/fosta fermă
- la Nord – teren agricol

#### b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

Zona studiată este amplasată la nord-vest față de localitatea Ardud, adiacent drumului național DN 19A între Mădăras și Ardud.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în centrul 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 desfășoară pe DN 19A și pe drumuri de exploatare.

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

Drumul național asigură capacitățile de transport necesar.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Actualmente terenul studiat este teren arabil, teren viran.

### 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

Pe parcela studiată în scopul introducerii în intravilan nu există construcții. Pe parcela cu nr cad. 106563 se află o parte dintr-un siloz dezafectat de la fosta fermă CAP, care urmează să fie eliminată în vederea eliberării terenului agricol pentru plantație de afin.

### d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul.

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

Rețeaua de alimentare cu apă se propune în sistem local, de la puțuri forate. Canalizarea menajeră va fi racordată la canalizarea Arduș-Mădăras care traversează terenul beneficiarului. Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransament la rețeaua existentă în zonă (LEA 20 kV care traversează terenul 106561).

### f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Amplasamentul studiat este teren arabil.

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

### h. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Ca disfuncționalități se menționează lipsa parțială a rețelelor edilitare.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Terenul nu are asigurate utilitățile, dar există posibilitate de racordare la rețelele de canalizare și de energie electrică existente.

#### b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Ca și disfuncționalitate se menționează lipsa rețelelor de joasă tensiune și rețeaua de apă.

### 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

Nu este cazul.

#### d. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu există valori de patrimoniu.

#### 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, și 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.

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

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. al orașului Arduș ca și teren extravilan.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, spre drumul național se va planta vegetație (afin) în zona de protecție. Datorită poziției terenul este vizibil de pe drumul național și de la distanță, din aceasta cauză se interzice folosirea unor materiale de culori stridente sau strălucitoare, care să perturbe silueta așezării.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Racordarea cu DN 19A se va face în urma unei soluții tehnice agreate de CNAIR printr-un acces cu benzi de accelerare / decelerare sau pene de racordaj.

a. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul la obiectiv se va realiza din drumul național DN 19A.

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

Prin amenajarea incintei cu platformă semicarosabilă, se asigură accesul pentru pietoni.

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

Suprafața parcelei cu nr. cad. 106561 propus pentru introducerea în intravilan este de 43.780,00 mp și cuprinde teren pentru: zonă unități industriale și de depozitare 34.122,00 mp, teren pentru spații verzi 6.500,00 mp, zona pentru echipare tehnico-edilitară 28,00 mp și zona pentru căi de comunicație 6.500,00 mp. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
ID Zonă unități industriale și de depozitare	34.122,00	77,79
SP Zonă spații verzi	6.500,00	14,84
CCr Zonă pentru căi de comunicație	3.130,00	7,14
TE Zonă pentru echipare tehnico-edilitară	28	0,28
T O T A L	43.780,00	100,00

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza în sistem local.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea locală de canalizare și se va racorda la rețeaua de canalizare Mădăras-Ardud. Apele meteorice rezultate de pe acoperișurile clădirilor vor fi evacuate gravitațional și preluate de șanțul existen în zonă.

Apele meteorice rezultate de pe platforme vor fi colectate de rețea de canalizare pluvială și trecuti prin separator de hidrocarburi și deznisipător.

### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Energia electrică va fi asigurată de prin realizarea unui racord la rețeaua electrică existentă în zonă.

### 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 pentru instalațiile sanitare de apa și canalizare. Protecția factorului de mediu aer este asigurată de alegerea instalațiilor de încălzire (sistem ecologic cu combustibil solid). De asemenea în cadrul clădirilor nu se desfășoară activități poluante.

Pentru zona studiată, este rezolvată complet problema preluării și transportului gunoierului la rampa de gunoi a localității.

## 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 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.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z. ambele documentatii devin acte de autoritate ale administratiei publice.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice zonei.

### **3. DOMENII DE APLICARE**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.Z., care modifica și actualizează 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, doar in baza unui alt P.U.Z./P.U.D. avizat si aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996, sau ale legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, dupa caz, in functie de tipul lucrarilor executate.

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, cu atat mai mult cu cat intreaga rezervatie trebuie sa-si mentina echilibrele naturale, specifice.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Se vor adapta solutii de colectare centralizata, la nivel de zona a apelor menajere, cu epurare obligatorie, inaintea evacuarii, conform cerintelor organelor de mediu.

Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat, in prima etapa, la actuala platforma a orasului si, ulterior, la o platforma ecologica, moderna.

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

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/1992 (modificată și republicată). Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

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

## 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

La realizarea dotărilor viitoare, se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod, este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări.

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

Legislația referitoare la structurile de primire turistice, sau H.G. nr. 525/1996 (modificată și republicată) impun, după caz, suprafețe minime obligatorii de spații verzi și plantate. Ele sunt strict necesare, pentru agrementare și sporirea confortului general și este indicat să se facă specii locale.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

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 FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONA: ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

- ZONA SPAȚII VERZI
- ZONA DOTARILOR TEHNICO – EDILITARE

## **ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE**

Funcțiune predominantă: - industrială și de depozitare

Funcțiuni compatibile: - servicii

Utilizări permise: - producție, depozitare, servicii

Utilizări permise cu condiții - alte dotări specifice

Utilizări interzise:

- unități poluante sau cu alte riscuri

Regimul de înălțime: P, P+1

Condiții de amplasare:

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distantele minime conform codului civil.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Se vor respecta inaltimi maxime ale cladirilor de **7,50** metri (zonă de servitute aeronautică civilă – Zona I)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumele construite vor fi simple
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că se află în zona de servitute aeronautică;

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

**POT maxim 50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim = 1.**

## **- CR – ZONA CAI DE COMUNICATIE**

Compusă din subzona: – cai de comunicatie rutiera

Cuprinde: acces auto

Condiții - realizare conform standardelor

## **- TE – ZONA DOTARILOR TEHNICO - EDILITARE**

Utilizări permise: rețele tehnico- edilitare

Condiții:

- se vor face subteran, conform standardelor si normativelor specifice
- se interzic lucrarile ce pot prejudicia zonele invecinate
- asigurarea utilitaților vor fi finanțate de beneficiar

### **- ZONA SPATII VERZI**

Funcțiune predominantă - Spatii verzi

Utilizări permise: : plantatii de aliniament;

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban

Utilizări interzise : constructii

Condiții - utilizarea unor specii locale.

Șef proiect:

arh. Babici Nicolae

Întocmit:

arh. Csomai Erika Izabella