

**PROIECT Nr. 12/2021**  
**Faza: P.U.Z.**

**LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL**  
**- ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

ÎN MUN. SATU MARE, STR. CIREȘILOR, NR.25, JUD. SATU MARE

**BENEFICIAR: NÉMET SÁNDOR ȘI NEMET DANIELA - RODICA**

Nr. Ex. ...

**LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL -  
ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

ÎN MUN. SATU MARE, STR. CIREȘILOR, NR.25, 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

**3.5. 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 imprejmui

**III. Zonificare functionala****PIESE DESENATE**

U1 Plan de încadrare zonă	
U2. Situația existentă - priorități	sc. 1:1.000
U3. Reglementări urbanistice – zonificare	sc. 1:1.000
Ed1. Reglementări echipare edilitară	sc. 1:1.000
U4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1.000

Iulie 2022

**ÎNTOCMIT,**

**arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA**

**LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL -  
ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

ÎN MUN. SATU MARE, STR. CIREȘILOR, NR.25, JUD. SATU MARE

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**DIRECTOR,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

-----

**ȘEF PROIECT,**

arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA

-----

**COLECTIV DE ELABORARE**

**- Arhitectură,**

arh. Csomai Erika Izabella

**- Instalații,**

ing. Comiati Ovidiu

Iulie 2022

## LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.

ÎN MUN. SATU MARE, STR. CIREȘILOR, NR.25, JUD. SATU MARE

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. DATE GENERALE

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

DENUMIREA LUCRĂRII:	LOTIZARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENȚIAL - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.
AMPLASAMENT:	ÎN MUN. SATU MARE, STR. CIREȘILOR, NR.25, JUD. SATU MARE
BENEFICIAR:	NÉMET SÁNDOR ȘI NEMET DANIELA - RODICA
PROIECTANT:	ERYZA DESIGN S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
DATA ELABORĂRII	Iulie 2022

##### 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

##### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Municipiului Satu Mare, str. Cireșilor, nr.25, într-o zonă rezidențială și este înscrisă în C.F. 182569, cu număr Cad 182569 având suprafața de 18.222 mp.

Având în vedere că momentan pe teren nu se poate construi propunem reglementarea acestuia.

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

În prezent pe teren există o casă de locuit cu anexe:

P.O.T. = 1%

C.U.T. = 0,01

##### **Vecinătăți:**

Parcela pe care urmează să se amenajeze ansamblul rezidențial se învecinează:

- sud-vest și la nord-est – proprietăți private – curți construcții.
- sud-est – str. Cireșilor
- nord-vest – proprietate privată – teren arabil intravilan,

Suprafața reglementată prin P.U.Z. este de 18.222 mp.

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale.

- procent maxim de ocupare a terenului: P.O.T. = 35%
- coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. = 1,00
- regim de înălțime maxim P, P+1E

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei zone rezidențiale alcătuite din 22 loturi noi în vederea construirii a unor case de locuit, un lot pentru drumul de acces/platforma de întoarcere și un lot pentru construcțiile existente.

Accesul la strada nou propusă prin PUZ se va realiza de pe strada Cireșilor.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

În vederea elaborării prezentului proiect a fost studiat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Mun Satu Mare – care prin sentința civilă a Tribunalului Satu Mare 127/CA și prin Decizia Curtea de Apel Oradea nr. 904 a fost anulat.

#### b. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, care este obiectul acestui studiu, au fost făcute ridicări topografice și studiu geotehnic pentru zona studiată.

#### c. DATE STATISTICE

Prin realizarea obiectivului de investiție propus, se creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin dezvoltarea funcțiunii de locuit și 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. 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 amplasat în partea sudică a orașului în conformitate cu planul de încadrare în zonă și se află într-o zonă de locuit

#### 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 Satu Mare în partea Sudică.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- sud-vest și la nord-est – proprietăți private – curți construcții.
- sud-est – str. Cireșilor
- nord-vest – proprietate privată – teren arabil intravilan,

**b. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Satu Mare, str. Cireșilor, nr. 25.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiată se află în centrul 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 adiacent străzii Cireșilor, care face legătura cu arterele principale de circulație ale Municipiului Satu Mare.

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

Strada Cireșilor asigură capacitățile de transport necesar. Se propune realizarea unui nou acces, pentru ansamblul rezidențial.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

Funcțiunea actuală a zonei studiate este arabil- teren agricol TAG. Terenul studiat se află în intravilanului existent al Mun. Satu Mare.

Zona studiată cuprinde 1 teren cu suprafața de 18.222 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor. 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, în concordanță cu PAD-ul atașat:

P.O.T. = 0.1 %; C.U.T. = 0, 01

Pe teren există o casă de locuit P și 2 anexe cu regim de înălțime P.



**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 și apă existente în zonă.

**f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Nu e cazul. Terenul este în mare parte agricol.

**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 cu dotări tehnico-edilitare. Terenul este traversat de o linie electrică aeriană de 110kV.

**b. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Lipsa rețelei de canalizare.

**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 investiție propus, creează oportunitatea de valorificare a potențialului zonei, prin realizarea funcțiunii de locuint și funcțiuni complementare.

## 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 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 Satu Mare ca și teren intravilan.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În proximitatea amplasamentului propus, există construcții de locuinte individuale ce fac parte din țesutul traditional al localității.

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+1E cu max. 7,00m 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 beneficiarului este de 18.222 mp și cuprinde teren pentru zonă de locuinte. Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare, indicii de bilanț fiind după cum urmează:

	mp	%
Zona de locuințe cu funcțiuni complementare	18.222	100
TOTAL	18.222	100

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:

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

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

Înălțimea maximă admisă: P, P+1

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Se propune a se realiza prin extinderea rețelei existente în zonă. Racordarea la rețeaua propusă se va realiza prin bransamente corespunzătoare. Căminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate.

#### 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea se propune prin sistem local, până la realizarea rețelei stradale.

Apele pluviale se vor evacua utilizând planeitatea terenului spre rețeaua de canalizare propusă.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

#### 3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Bransament 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.

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 Orasului 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 conținut 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 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.

**SERVITUȚI:**

- a. zona de protecție LEA 110kV, 24m
- b. zona de protecție cale ferata 100m
- c.

**ZONE DE SIGURANTA SI PROTECTIE:**

- *Pe baza normelor sanitare:*

Fosele septice/bazinele vidanjabile se vor amplasa la distantele minime de 3 m fata de conductele retelei de apa potabila, 10 m fata de locuintele vecine, minim 20 m fata de sursele locale de apa potabila (fantani, pompe de mană, izvoare captate etc.).

- *Fata de infrastructura tehnica:*

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de : 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.

- *Zonele de protectie si zone desiguranta fata de cale ferata:*

*Zona de siguranță* a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului;

*Zona de protectie* a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietare, in limita a maxim 100,00 metri, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 zile.

**ZONELE FUNCTIONALE SUNT URMATOARELE :**

- ZONA DE LOCUINTE

**ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****Funcțiune predominantă:**

- locuințe individuale de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor

**Funcțiuni compatibile:**

- alte dotări compatibile:
  - clădiri anexe cu rol de depozitare, bucatărie de vară, garaje, piscine individuale, etc.
  - clădiri administrative, alimentație publică, servicii și mic comerț
  - construcții pentru sănătate, tratament, terapii

**Utilizări permise** - servicii complementare:

- Sedii cu și puncte de lucru pentru activități profesionale liberale (coafură, frizerie, cosmetică, I.T., etc.)

**Utilizări permise cu condiții** - alte dotări specifice - se admit structuri de primire turistică cu condiția ca acestea să nu depășească 10 camere de cazare.

**Utilizări interzise:**

- activități economice sau profesionale poluante
- spalatorii auto, ateliere mecanice, service auto sau similare
- activități care utilizează pentru depozitare terenul
- magazine en-gros, second-hand

**Regimul de înălțime:** P, P+M, P+1E.

- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 7 m
- Înălțimea maximă admisă la coama : 10 m

**Condiții de amplasare:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de maxim 3m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, la 0,6 m în cazul fatadelor fără ferestre, respectiv la minim 2 m în cazul fatadelor cu ferestre. Se admite amplasarea clădirilor pe limita de proprietate, în cazul locuințelor cuplate și se admite amplasarea la retrageri mai mici cu acordul vecinilor;
- prin amplasare, va fi posibil accesul de intervenție la incendii

Accesul pe parcele se va asigura din rețeaua stradală propusă

- izolate - clădiri de locuințe amplasate izolat, în cadrul unui lot;
- cuplate - clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;
- covor - clădiri de locuințe (de formă L sau U) amplasate în (RETEA) lot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu, cu clădirile vecine

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

- P.O.T. max.= 35%    C.U.T.max.= 1

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula conform Legii 162/2011 care completează ANEXA 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:



- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

### Aspectul exterior al 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 sarpana. Se accepta tratarea etajului ultim ca mansardă urbană/ penthouse.
- Invelitoare: se vor realiza acoperisuri terasa cu hidroizolatii 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 20% din incinta.

**Imprejmuiri :**

- Se admit imprejmuiri opace sau transparente, cu inaltimea de maxim 2,20 m.

INTOCMIT,  
arh. CSOMAI ERIKA IZABELLA