



PLAN URBANISTIC ZONAL

**“ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI
CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS",
TERASĂ ACOPERITĂ CLIENȚI, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU),
AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI,
DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA
DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE, PILON, TOTEM, BARIERE ACCES AUTO”**

strada Vasile Lucaciu nr. 163 Mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Amplasament:	Strada Vasile Lucaciu nr. 163 Mun. Baia Mare, jud. Maramureș
Beneficiar:	Kaufland Romania SCS
Proiectant general:	S.C. SDC PROIECT S.R.L.
Proiectant specialitate:	S.C. STUDIO AXIA S.R.L.
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr.:	05-05/2021



Lista de semnaturi

Proiectant general: S.C. SDC PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate: s.c STUDIO AXIA s.r.l.
Arh. Laura Bojescu

Proiectant de specialitate: s.c. PROGIR PROIECTARE CONSTRUCTII
Ing. Radu Cristea



BORDEROU

PIESE SCRISE

ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 771/24.06.2021
- Certificat de Inregistrare
- Act de proprietate cf cad. nr. 124500 Baia Mare
- Antecontract vanzare cumparare
- Aviz de oportunitate nr. 22/29.10.2021
- Memoriu PUZ
- Studiu geotehnic
- Aviz Agenția Națională pentru protecția mediului
- Aviz Apa Vital
- Aviz Distribuție Energie Electrică România
- Aviz Gaze naturale
- Aviz Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Aviz DSP
- Aviz apele române
- Aviz ISU
- Aviz studiu trafic

PIESE DESENATE

- Incadrare in zona
- Incadrare PUG
- Proces verbal cadastru
- Plan topo cu viza cadastru
- Plan situatia existenta
- Plan reglementari juridice
- Plan reglementari urbanistice
- Plan mobilare parcela
- Plan rețele edilitare



VOLUMUL 1.

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS:

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a investitiei
2. Obiectul PUZ
3. Surse de documentare

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei
2. Incadrare in localitate
3. Elementele cadrului natural
4. Circulatia
5. Ocuparea terenurilor
6. Echiparea edilitara
7. Probleme de mediu
8. Optiuni ale populatiei

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
2. Prevederi ale PUG
3. Valorile cadrului natural
4. Modernizarea circulatiei
5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
6. Dezvoltarea echiparii edilitare
7. Protectia mediului
8. Obiective de utilitate publica
9. Surse de documentare

D. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumire lucrare:

**“ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI
CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS",
TERAȘĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ
INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE,
SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE,
RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE
INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON, TOTEM,
BARIERE ACCES AUTO”**

strada Vasile Lucaciu nr. 163 Mun. Baia Mare, jud. Maramureș

Beneficiar:	Kaufland Romania SCS
Proiectant general:	S.C. SDC PROIECT S.R.L.
Proiectant specialitate:	S.C. STUDIO AXIA S.R.L.
Coordonator RUR:	
Data elaborare:	octombrie 2021
Suprafata studiata:	19.292 m²

1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie - Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) – a fost intocmita la cererea Serviciului de Urbanism din cadrul Primariei Baia Mare pentru beneficiarul sus amintit si se refera la terenul situat in perimetrul intravilan al localitatii Baia Mare conform extrasului de Carte Funciara nr. 124500, la adresa str. Vasile Lucaciu nr. 163, Initiatorul acestui studiu este, conform actului Antecontract de Vanzare Cumparare, Kaufland Romania SCS.

Documentatia P.U.Z. urmareste sa clarifice contextul in care urmeaza sa se inscrie investitia si solutionarea circulatiilor.

Pentru amplasamentul studiat a fost emis un **Aviz de Oportunitate cu nr. 22/29.10.2021**. In prezent caracterul zonei este mixt, spații comerciale/servicii, clădiri administrative și locuințe individuale.

Prezenta documentatie, la solicitarea beneficiarului mentionat, dorește menținerea zonei comerciale conform destinației statuate prin HCL nr. 317/2006. De asemenea, din 2010 există un nou PUG în curs de aprobare, unde parcela este destinată comerțului și serviciilor.

Suprafata totala a zonei studiate este de 19.292 mp, forma neregulata, parcela este situată între doua strazi, cu posibilitatea de acces din ambele strazi.

Astfel, prin PUZ se doreste stabilirea reglementarilor pentru construire:

- Reglementare UTR prin constituirea **AC_r1 – Zona mixta comert- servicii - in zona de restructurare, inaltime maxima S+P+E, Hmax= 12m**
- Regim de inaltime admis
- Indici urbanistici
- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- Stabilirea indicilor de urbanism;
- Realizarea circulatiei carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- Accese auto si pietonale;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati tehnico-edilitare.

Parcela studiata conform **PUG 1999 Baia Mare**, este amplasata in UTR V1a dar destinația statuată, conform Autorizațiilor de construire emise și **PUD aprobat prin HCL nr.317/2006** este de centru comercial. De asemenea, din 2010 există un nou PUG în curs de aprobare, unde zona este destinată comerțului și serviciilor. Conform acestora, funcțiunea propusa se incadreaza in prevederile zonei, zona funcțională – comerț și servicii.

Caracteristicile zonei de comerț și servicii în zone de restructurare si încadrarea obiectivului propus:

- Utilizari admise: servicii comerciale tangențiale transporturilor și depozitării, si comerț în structuri de vânzare cu suprafață mică și medie. Servicii dotari: cladiri de birouri, moteluri, alimentatie publica, parcaje.
- Caracteristici ale parcelelor: „in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima este de 3000mp, cu un front de minim 30.00m” - parcela studiata indeplineste aceste conditii.
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: obiectivul propus respecta configuratia fronturilor stradale existente. De asemenea se respecta retragerea minima de 6.00m fata de frontul stradal și 6.00m față de limitele laterale de proprietate dar nu mai puțin de H/2.
- Circulatii si Accese: se respecta toate conditionarile de gabarite si distante in realizarea acceselor auto si pietonale.
- Stationarea autovehiculelor: stationarea se face in incinta conform planului de situatie propus, numarul acestora este superior normelor minime de proiectare.
- Inaltimea maximă a clădirilor: inaltimea maxima propusa este de aproximativ + 12.00m.
- Aspectul exterior al cladirilor: cladirea propusa se incadreaza in contextul urban si caracterul functiunii propuse. Golurile propuse confera volumului noi raporturi de scara si realizeaza integrarea formala in contextul urban.
- Conditii echipare edilitara: parcela este echipata edilitar.

Procentul maxim de ocupare a terenului: indicii urbanistici propusi sunt mai mici decat maximul admis.

Subzona **Ac_r1 - AC_r1 – Zona mixta comert- servicii -in zona de restructurare, înălțime maximă S+P+E, Hmax= 12m**

Solicitari ale temei program

Prin prezenta documentatie se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditii de realizare cladiri
- Realizarea lucrarilor tehnico - edilitare
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea cladirilor
- Organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale
- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- Regimul de construire propus

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata: Astfel, prin PUZ se doreste stabilirea reglementarilor pentru construire:

- Reglementare UTR prin constituirea **Ac_r1 - Zona mixta comert- servicii - in zona de restructurare, înălțime maximă S+P+E, Hmax= 12m**
- Regim de inaltime admis
- Indici urbanistici
- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul volumetric al noului ansamblu;
- Stabilirea indicilor de urbanism;
- Realizarea circulatiei carosabile, pietonale si a parcajelor in zona;
- Accese auto si pietonale
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati tehnico-edilitare.

1.3 **Surse de documentare**

Lista documentelor elaborate anterior PUZ

- PUG municipiul Baia Mare
- PUD aprobat cu HCL 317/2006
- Certificat de urbanism nr.771/24.06.2021
- Aviz de oportunitate nr. 22 din 29.10.2021
- Documentatia cadastrala

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic
- Avize si Acorduri

Alte surse de informatii utilizate

- date de analiza culese de proiectant din teren si consultare cu autoritatile locale

Date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.

- date statistice

Baza topografica

Suportul topografic a fost intocmit de EuroLT prin ing. Mircea Craciunas si cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia PUZ. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construite, drumuri accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare.

Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului PUZ este in conformitate cu: „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona studiată este amplasata in zona pericentrala a municipiului, in cvartalul format de str. Vasile Lucaciu, str. 8 Martie și Râul Săsar. Aceasta zona se afla intr-o etapa de dezvoltare, ponderea fiind serviciile, zona de deservire și locuire.

Fondul construit al zonei studiate este unul cu caracter industrial, cu functiunea de depozitare si spatii industriale. Caracterul este unul industrial si nu corespunde nevoilor actuale pentru functionare, grad de echipare edilitara sau ca si caracter estetic.

Zona nu este omogena, serviciile, locuintele si platforme industriale alterneaza in spatiu.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Baia Mare, in afara zonei protejate. Este delimitat pe 2 laturi de str. Vasile Lucaciu si str. 8 Martie.

Zona ce se va reglementa este delimitata, conform studiului de Oportunitate, de urmatoarele vecinatati:

- La nord: Râul Săsar
- La est: str. 8 Martie
- La sud: str. Vasile Lucaciu
- La vest: proprietate privată - servicii

Suprafata zonei ce se va reglementa este de 19.292 mp. Suprafata zonei studiate este de 178.000 mp.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, imobilul propus se va integra in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona. Atat acest perimetru cat

si loturile din proximitate, nu au un fond construit cu insemnata valoare arhitecturala, fiind construite pe un parcelar neomogen si partial neregulat.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de toate retelele edilitare necesare (apa- canal, electricitate, gaz si telefonie).

2.3 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic, terenul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2. S-au executat 14 foraje pe intreaga zona studziata.

Straturile terenului sunt urmatoarele, conform forajelor:

- Sol vegetal 30cm
- Umplutura neomogena, argila prafoasa, cafenie 80cm
- Praf argilos, cafeniu, tare, bogat in oxizi de fier 90cm
- Nisip prafos, cafeniu, mediu indesat, bogat in oxizi de fier 100cm
- Pietris cenusiu, indesat, inundat, 100cm

2.4 Circulația

In prezent accesul la zona studziata se realizeaza din strada Vasile Lucaciu și din sensul giratoriu, acestea fiind limitele zonei studiate; accesul principal al autovehiculelor se va face din strada Vasile Lucaciu.

In prezent zona studziata este accesata principal din str. Vasile Lucaciu. Aceasta strada are profilul de aproximativ 14m, cu cate 2 benzi pe sensul de circulatie si trotuarele de minim 2m latime.

2.5 Ocuparea terenurilor

-Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata:

Zona este caracterizata de un caracter mixt:

Pe latura vistica sunt prezente clădiri cu regim redus de înălțime – P+E și cu densitate mare.

Pe latura sudica, este prezent un caracter mixt: servicii cu caracter comercial, clădiri administrative, rezultat în urma dezvoltării recente nesistematice, cu clădiri de tip industrial.

-Relationari intre functiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii și producție.

-Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In prezent, in limitele conturului UTR-ului ce se va reglementa exista o singura parcela, o platforma industrială, care partial a fost reconvertita in spatii comerciale.

Gradul de ocupare existent:

P.O.T. = 37.44%

C.U.T. = 0.6

Gradul de ocupare dupa demolare:

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0

- Aspecte calitative ale fondului construit:

In zona studziata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:
Zona este dezvoltata din acest punct de vedere si se preconizeaza o dezvoltare in continuare, datorita necesitatilor si a pozitiei favorabile si accesibilitate.
- Asigurarea cu spatii verzi:
Spatiile verzi existente ale zonei sunt constituite din: terenul studiat, parcele invecinate si curtile constructiilor existente.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:
In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.
- Principalele disfunctionalitati:
In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

2.6 Echipare edilitara

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile necesare: apa-canal, electrice, gaz, telefonie.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cu cadrul natural - cadrul construit:

In prezent zona este construita. Fondul construit care nu corespunde normelor actuale de proiectare s-a propus pentru demolare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu exista riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Sistemul de circulatii si echiparea edilitara nu prezinta riscuri pentru zona. Principalul acces in zona studiata se face din str. Vasile Lucaciu, si secundar din sensul giratoriu.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista patrimoniu ce trebuie protejat.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Zona nu prezinta potential cu acest caracter oferit de cadrul natural.

2.8 Optiuni ale populatiei

P.U.Z.- instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala.

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administratiei publice locale prin care asigura planificarea si coordonarea dezvoltarii localitatii. Acest instrument necesita coordonarea eforturilor comunitatii la 2 nivele: cel al unui plan de management eficient si a unor politici financiare care sa faca viabile fiecare sector al dezvoltarii locale. Aceasta dezvoltare locala este cea a organizarii parcelelor, locuire, dezvoltare a serviciilor publice, cadrul existent, dezvoltare economica, protectia mediului localitatii.

Luarea deciziei este in sarcina factorilor politici abilitati: pregatirea acesteia se face de catre specialisti, iar implementarea de catre factori executivi. La fiecare din

aceste etape: prin prezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Actorii implicați în procesul de implementare PUZ:

- Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.
- Cetățenii structurați în grupuri de interese, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală. Aceștia sunt sursa de informare la nivelul PUZ-ului și instrument principal de control al adecvării propunerilor, sunt de asemenea mijloc permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

Etapele relevante a PUZ-ului:

- Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structura planului urbanistic. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală, modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiile.
- Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ. Odată însușit PUZ și regulamentul aferent, devin „lege locală”.
- Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunea interesului comunității domină de regulă interesele individuale. Înțelegerea acestui proces este importantă pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ:

- Proiectantul consideră realizabilă inițiativa proprietarilor. Datorită faptului că investiția propusă se încadrează din toate punctele de vedere în regulamentele PUG Baia Mare.

Prin studiul de oportunitate emis de Primăria Baia Mare, zona studiată se încadrează în categoriile funcționale ale dezvoltării. UTR **Ac_r1 - Zona mixtă comerț-servicii, înălțime maximă S+P+E, Hmax= 12m** are utilizarea funcțională destinată serviciilor și comerțului, instituțiilor, și echipamente publice. Indicii urbanistici nu se vor depăși și se va respecta Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul reglementat care este principalul obiectiv al acestei documentații PUZ este format dintr-o parcelă, situată între str. Vasile Lucaciu și râul Săsar str. Livezii, în zona periferică a municipiului Baia Mare.

Lotul este identificat cu următoarele date:

Teren SC AGI – RRE PARTICIPATIONS 1 SRL

CF nr. 124500, nr. Cad. 13690 S= 19292mp

Suprafața ce se va reglementa este de 19292mp, și coincide cu parcela studiată.

Prin Studiul de oportunitate s-a obținut avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriu al primăriei Municipiului Baia Mare.

Studiile de fundamentare prezentate anterior sunt favorabile PUZ-ului studiat.

3.2 Prevederile PUG

În conformitate cu reglementările PUG Baia Mare, amplasamentul se află situat în UTR Ac_r1. Conform RLU, este o zonă constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice și de interes general. Funcțiunea propusă se încadrează în prevederile UTR-ului Ac_r1 în funcțiunile publice (instituții, servicii sau/si echipamente)

- **Se propune menținerea destinației funcționale a zonei studiate în Ac_r1 – Zonă mixtă comerț- servicii în zone de restructurare.**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu conține elemente de valoare a cadrului natural, se va urmări o integrare corespunzătoare în cadrul construit.

Caile de comunicații și relația zonei studiate cu localitatea rămân neschimbate. Propunerea nu implică modificări majore.

Dezvoltarea echipării edilitare va fi executată conform cerințelor avizatorilor doar în interiorul parcelei.

3.4 Modernizarea circulației

Prin proiect se propune conservarea profilului existent al străzii Vasile Lucaciu. Se propune reconfigurarea accesului de aprovizionare din sensul giratoriu existent.

Pentru a evita blocaje din circulația publică se propune ca accesul auto principal să se realizeze din strada Vasile Lucaciu. Accesul secundar și de aprovizionare va fi asigurat din sensul giratoriu existent.

Accesul pietonilor se va realiza din str. Vasile Lucaciu.



PROFIL 1-1 PRIN STR. VASILE LUCACIU SC.1:250

3.5 Zonificarea Funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Întregul amplasament este încadrat în UTR Ac_r1 gruparea diferitelor funcțiuni publice și de interes general. Funcțiunea propusă se încadrează în prevederile UTR-ului Ac_r1 în funcțiunile publice (instituții, servicii sau/si echipamente).

Prin propunerea de urbanizare a UTR-ului se dorește stabilirea reglementarilor pentru construire, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare și realizarea amenajărilor necesare funcțiunilor propuse, astfel se propune modificarea categoriei funcționale din **UTR Centru comercial conform HCL nr. 317/2006** în **UTR Ac_r1**, pentru zona stabilită în PUZ.

UTR Ac_r1 Zonă mixtă comert- servicii – în zone de restructurare, înălțime maximă S+P+E.

- Regim de înălțime maxim admis: S+P+E, Hmax =12m
- POT max= 50%
- CUT max= 1.0 ADC/mp

POT existent= 37.44%
 CUT existent= 0.6

POT max adm. =50%
 CUT max adm. = 1.00

Suprafața totală a zonei studiate este de 178000mp.

Principalele funcțiuni ale zonei studiate sunt:

- Zona mixtă: servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, construcții cu regim de înălțime max. S=P+4.
- Zona cai de comunicație auto și pietonal.
- Zona spații verzi.

Bilant Teritorial zonificare:

Nr.	ZONA FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Centru comercial conform HCL nr. 317/2006	2,07	13,57	-	-
2	Ac_r1	-	-	2,07	13,57
3	V1a	2,16	14,16	2,16	14,16
4	L2c	0,40	2,63	0,40	2,63
5	L3	0,13	0,85	0,13	0,85
6	CM2a	1,12	7,35	1,12	7,35
7	A2a	4,22	27,67	4,22	27,67
8	CB2	3,55	23,27	3,55	23,27
9	Zona de protecție cursuri și oglinzi apă	1,60	10,50	1,60	10,50
	Total	15,25	100	15,25	100

Se propune realizarea unui imobil pentru: “**ELABORARE PUZ ȘI CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", TERASĂ ACOPERITĂ CLIENȚI, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON, TOTEM, BARIERE ACCES AUTO**” cu regimul de inaltime P+1E, cu parter înalt, cu spații destinate serviciilor publice de comerț.

Accesul carosabil și pietonal al clienților în incintă și pentru deservire se face din strada Vasile Lucaciu și din sensul giratoriu.

În incintă sunt rezolvate parcaje pentru aproximativ 250 autovehicule pentru clienți. Se respectă HG 525- la dimensionarea locurilor de parcare.

Pentru publicitate se propune amplasarea unor panouri astfel:

- Totem cu înălțimea de 8.5m în zona acceselor
- 1 Pilon cu prisma cu înălțimea de 16m adiacent accesului de pe str. V. Lucaciu
- 4 panouri publicitare pe picioare cu dimensiunea de 5.00x3.50m
- 4-6 panouri publicitare pe fațada nordică și vestică.

Panourile sunt racordate la instalația electrică interioară a complexului comercial.

Bilanț teritorial proprietate – la teren amenajat

TIPURII DE SUPRAFEȚE	MP	%
CLĂDIRI	5920	30.7
TROTUARE/ CIRCULAȚII PIETONALE	673	3.5
CAROSABIL – CIRCULAȚII AUTO	4396	22.8
CAROSABIL - APROVIZIONARE	1673	8.7
PISTĂ DE BICICLETE	56	0.3
PARCĂRI – aprox. 250 locuri parcare din care 10 pt. Pers dizab., 13 mama și copilul și 8 electrice	3884	20.1
ZONA VERDE	2519	13.0
ALTE ANEXE	171	0.9
ZONĂ PROPUȘĂ AMENAJARE MAL SĂSAR	3241	
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN	19292	100,0

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă - se va realiza din strada Vasile Lucaciu sau str. Livezii. Pe parcela există bransament de apă.
- Canalizarea - există bransament la canalizare pe terenul studiat. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și conducte colectoare, toate filtrate prin stația de hidrocarburi.

- Alimentarea cu energie electrică - exista bransament pe parcela, in conformitate cu reglementarile din avizul detinatorului de retea se vor stabili solutii.
- Alimentarea cu gaze naturale - se va face in conformitate cu conditiile avizatorului. Parcela are bransament de gaz.
- Gospodarire deseuri - deseurile se vor colecta in sistem centralizat prin contract cu societatile specializate. Beneficiarul are implementat un sistem de sortare si compactare deseuri.

3.7 Protectia mediului

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare: datorita functiunii de comert care nu necesita faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice.
- Prevenirea procedurii riscurilor naturale: In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: Imobilul va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate si epurate prin statia de hidrocarburi inainte de a fi evacuate la reseaua publica existenta din zona.
- Depozitarea controlata a deseurilor: beneficiarul are implementat un sistem de sortare, compactare si depozitare a deseurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.
- Implementarea unei platforme gospodărești etaje de compactare.
- Recuperarea terenurilor degradate. Consolidari de maluri, plantari de zone verzi: Intreaga suprafata de teren va fi sistematizata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi, astfel neexistand terenuri degradate.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi: se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: terenul va avea toate spatiile libere de constructii amenajate cu spatii verzi si sistematizate.
- Valorificarea potentialului turistic balnear: zona nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu s-au evidentiata disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la retelele edilitare fara a produce disfunctionalitati.
- Se propune înierbarea extensivă parțială e învelitorii magazinului pe o suprafată de aproximativ 1200m².

3.8 Obiective de utilitate publica

Conform CF-ului anexat, terenul aflat in UTR-ul studiat se afla in proprietate privata. In zona studiată, obiectele de utilitate publica sunt retelele edilitare existente.

4 CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Programul propus se incadrează în caracterul zonei. În ceea ce privește amplasamentul, natura și mărimea, aceste caracteristici există pe amplasamentul studiat. Caracterul parcelei existente cu clădirile existente va fi preluat și în investiția propusă. Resursele alocate corespund cu activitatea existentă a amplasamentului și nu se aduc schimbări.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Activitatea propusă se integrează în caracterul zonei, investiția propusă nu schimbă sau influențează activitatea zonei. Aceasta corespunde cu strategia de dezvoltare a zonei propusă pentru Municipiului Baia Mare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Investiția propusă corespunde normelor și cerințelor în vigoare din zilele noastre. Prin întregul concept se păstrează soluțiile existente, care nu afectează mediul atât pe termen scurt cât și pe termen lung.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Pentru investiția propusă nu există probleme de mediu relevante. Toate normele în vigoare vor fi respectate. Beneficiarul respectă și implementează toate normele naționale și europene.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se vor respecta toate normele și legislația națională și europeană în ceea ce privește gospodărirea deșeurilor și apelor. Se vor respecta toate condițiile cerute de avizatorii celorlate instituții.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin construirea imobilului propus se vor produce efecte de poluare specifică lucrărilor de construcție pe timpul șantierului. Aceste efecte sunt temporare și încetează odată cu încheierea șantierului. În timpul funcționării nivelul de poluare va fi similar cu cel al clădirilor existente sau al clădirilor învecinate.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscul pentru sanatatea umana este minim, obiectivul propus este racordat la retelele existente in zona. Materialele utilizate la construire vor fi numai cele agreate, si care nu au efecte negative asupra sanatatii.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Zona afectata de implementarea planului este str. Vasile Lucaciu dar nu se schimba profilul stradal. Populatia care va utiliza serviciile propuse va fi cea preponderent din zona nord-estica.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul. Toate lucrarilor vor fi supravegheate. Descoperirea accidentala a unor elemente cu statut protejat vor fi gestionate impreuna cu autoritatile competente.

Planul propus dezvolta zona atât din punct de vedere economic cat si urbanistic, ceea ce duce la posibilitatea protejarii mediului intr-un mod superior.

5 CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza PUZ a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile prezentului Certificat de urbanism, in conformitate cu Studiul de oportunitate emis si al PUG Baia Mare.

Astfel prin PUZ se propune:

1. Modificarea categoriei functionale din **UTR- zona verde conform PUG si destinatie statuata de Centru comercial conform HCL nr. 317/2006** in **UTR Ac_r1**, pentru zona stabilita in PUZ in **UTR Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – in zone de restructurare, înălțime maximă S+P+E”** pentru suprafata de **2.07ha delimitata de str. Vasile Lucaciu și Râul Săsar.**

Regim de inaltime maxim admis: S+P+E, Hmax = 12m

POT max= 50%

CUT max= 1.0 ADC/mp

2. Organizarea acceselor pe parcela
3. Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.

5 ANEXE

Certifiat de urbanism

Extras CF

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala

Cluj Napoca
Aprilie 2022

Intocmit:
Arh. Laura Bojescu



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru zona str. Vasile Lucaciu, mun. Baia Mare

**“ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND SI
CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJARI ACCESE
RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN; ELEMEN-
TE PUBLICITARE – modificare reglementari aprobate cu HCL 115/2016, art 13”**

CUPRINS:

I.Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a reglementarii
3. Domeniul de aplicare

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III.Zonarea functionala

- 11.Unitati si subunitati functionale

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I.Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explica si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUG referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in co concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea actualului regulament.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea 50/29.iulie 1991 (republicata/actualizata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Reglementarile cuprinse in PUG Baia Mare si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona care face obiectul PUZ.
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii
- HGR nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ghidul de aplicare al HGR nr. 525/1996 aprobat prin ordin MLPAT nr.24/N/10.04.2000
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului RLU. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executiei lucrarilor constructiilor pentru zona studiata care face parte din UTR Ac_r- Zone de comert- cu raza mare de servire in zone de restructurare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

1.Modificarea categoriei funcționale din UTR zonă verde conf. PUG, actual reglementat conform „**modificare reglementari aprobate cu PUD prin HCL**

nr.317/2006” în Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – in zone de restructurare, înălțime maximă S+P+E, Hmax=12m”

Regim de inaltime maxim admis: S+P+E

POT max= 50%

CUT max= 1.0 ADC/mp

2. Organizarea acceselor pe parcela
3. Organizarea urbanistic teritoriala in vederea realizarii unui imobil impreuna cu corpurile anexa vor forma un ansamblu coerent.

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din terenurile existente si curtile amenajate ale amplasamentelor construite.

Investitia propusa in zona studiata va beneficia de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Prin PUZ se stabilesc urmatoarele reguli:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

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

5.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei aferente, precum si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

5.2 Protectia fata de poluare si alte riscuri: - se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a riscurilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executiei constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si cu respectarea reglementarilor urbanistice in vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere incendii.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii si cresterea capacitatii la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca terenul si amplasarea pe parcela permit adoptarea de solutii de echipare optime care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

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

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatie si capacitatea constructiilor propuse.

III.Zonarea functionala

11.UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Suprafata reglementata prin prezentul PUZ cuprinde urmatoarele zone functionale:

Ac_r1 „Zona mixtă comert- servicii – in zone de restructurare, înălțime S+P+E, Hmax=12m

IV.PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATII FUNCTIONALE Ac_r1

SECTIUNEA I

1.1 GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentata de incinta unei foste unitati industriale, care in prezent mai contine cladiri sau hale industriale. Trecand anterior printr-un proces de urbanizare aprobat prin **HCL nr.317/2006**.

1.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOL 1 UTILIZARI ADMISE

Urmatoarele utilizari: structura functionala mixta incluzand: servicii comerciale legate de transporturi si depozitare, comert in structuri mici si medii, cladiri de birouri, unitati cazare, alimentatie publica si servicii, parcaje, spatii plantate.

ARTICOL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONTITIONARI:

Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic și respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor.

ARTICOL 3 UTILIZARI INTERZISE:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **3000** mp cu un front la strada de minim **30.0** metri;

ARTICOL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu min 10m.
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;

ARTICOL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita laterală va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00m**.
- retragerea fata de limita postrioara va fi de minim **3.00m**.
- se interzice construirea pe limita parcelei.

ARTICOL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA

Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOL 8 CIRCULATII SI ACEESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice și zone verzi.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOL 9 STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste **1,0** ha se vor asigura circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.
- se va respecta HG 525 actualizată la dimensionarea locurilor de parcare.
- conform HCL 104/2019 și HCL 59/2022 se va asigura 1 stație încărcare electrică la 50 locuri parcare. Conform cerințelor BREEAM vor fi un total de 8 stații încărcare mașini electrice.

ARTICOL 10 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de **S+P+E, H max=12m**, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

ARTICOL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

ARTICOL 12 CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe strazile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: beneficiarul are o platformă gospodărească etanșă de compactare cu un sistem de sortare implementat, compactare și depozitare a deșeurilor care se vor evacua prin contract cu firme specializate.

ARTICOL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **15%** si se va amplasa perimetral. De asemenea se vor prevedea si plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **3** locuri de parcare conform HCL 59/2022 (art. 14¹, 14², 14³, 14⁴, 14⁵, 14⁶) Se recomanda amplasarea acestora grupat, in insule de verdeata.
- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fatade trotuare si prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Gradul de ocupare a zonei minerale: 87%

ARTICOL 14 IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXINE DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.
POT maxim = 50%

ARTICOL 16- PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.
CUT MAXIM= 1.0

INTOCMIT:

Arh. Laura Bojescu