PLANUL URBANISTIC ZONAL

ELABORARE S.O. , PUZ, RLU RELOCARE SI PUNERE IN VALOARE A VETIGIILOR ARHEOLOGICE-SIT ARHEOLOGIC NR. 6 ”*LA CETATE*” VARADIA DE MURES
INTRAVILAN VARADIA DE MURES - ZONA FN

Beneficiar: **COMPANIA NATIONALA DE CĂI FERATE ”C.F.R.” – S.A. prin ASOCIEREA WEBUILD-FCC-SALCEF-THALES**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	**ELABORARE S.O. , PUZ, RLU RELOCARE SI PUNERE IN VALOARE A VETIGIILOR ARHEOLOGICE-SIT ARHEOLOGIC NR. 6"LA CETATE" VARADIA DE MURES** Vărădia de Mureș – intravilan Zona FN
BENEFICIAR:	COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE ,,C.F.R." prin **Asocierea Webuild-FCC-Salcef-Thales**
FAZA:	**P.U.Z.**
PROIECTANT GENERAL:	**S.C. PROURBAN S.R.L.**
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:	**Arh. Elvira Serban**

FIŞĂ DE RESPONSABILITĂŢI

1. INSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI :

Specialist RUR: arh. Elvira Șerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Adrian Dumitru

Edilitare: ing. Milorad Ivanovici

Întocmit

arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 4/15.06.2021
4. Extrase CF nr.304306 Vărădia de Mureș
5. Memoriu de prezentare
6. Planificare urbanistica

PIESE DESENATE

1.	Încadrarea în zonă	01
2.	Situatia existentă disfuncționalități	02
3.	Reglementări urbanistice – zonificare Funcțională	
4.	Propunere mobilare	03
5.	Reglementări edilitare	04
6.	Proprietatea asupra terenurilor	05
7.	Ilustrare urbanistică	

Întocmit

arh. Elvira Șerban

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT:	**ELABORARE S.O. , PUZ, RLU RELOCARE SI PUNERE IN VALOARE A VETIGIILOR ARHEOLOGICE-SIT ARHEOLOGIC NR. 6"LA CETATE" VARADIA DE MURES** Vărădia de Mureș – intravilan Zona FN
BENEFICIAR:	COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE ,,C.F.R. prin **Asocierea Webuild-FCC-Salcef-Thales**
FAZA:	**P.U.Z**
PROIECTANT GENERAL:	**S.C. PROURBAN S.R.L.**
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:	**Arh. Elvira Serban**

1.2. Obiectul P.U.Z

Pe parcursul anului 2019, au fost efectuate cercetari arheologice preventive, pe toată suprafața sitului arheologic, ce afectată de realizarea obiectivului de importanta națională si anume, a proiectului: "**Realizarea liniei de cale ferată Frontiera – Curtici – Simeria, componentă a Coridorului IV Pan European pentru circulația trenurilor cu viteză maximă de 160 km/h".**

Situl este un obiectiv de importanță națională ce figurează pe Lista Monumentelor Istorice LMI la poziția 113-116, AR-I-m-A-00464.03, AR-I-m-A-004464.01, AR-1-m-A-004464.02, cod RAN 12581.01.

Având în vedere această situație, se propune relocarea vestigiilor arheologice sit arheologic nr. 6 La Cetate. În acest scop se propune construirea unei clădiri – muzeu- care să pună în siguranță vestigiile arheologice . Această clădire va fi amplasată la cca 500 m, vest de prezentul amplasament al sitului.

Beneficiarul acestei documentații este, conform extrasului CF nr. 304306, CNCF-CFR-S.A, care a concesionat terenul pentru 49 ani de la STATUL ROMÂN, Contract Concesiune nr. 224/2002..

Compania Națională de Căi Ferate împuternicește pe dl. Giulio Martire în calitate de reprezentant Antreprenor al Asocierea Webuild- FCC- Salcef- Thales , lot 2b, să reprezinte interesele CNCF – CFR – S.A. în relația cu Primăria comunei Vărădia de Mureș precum și cu deținătorii și operatorii de utilitați din zonă, cu scopul de întocmire și obținere a avizelor necesare pentru documentația PUZ conform Certificatului de urbanism nr.4/15.06.2021, emis de Primăria comunei Vărădia de Mureș (Imputernicirea nr. 12/UMP/1/3044/02.08.2021).

În urma efectuării cercetărilor arheologice preventive au fost propuse și avizate de către Comisia Națională de Arheologie strămutarea (cf. Legii 422/2001, Art. 4, alin. 10) și punerea în valoare pentru structurile de piată păstrate din fundația bisericii medievale delimitate pe platou și cuptorul de ars cărămidă de pe Terasa 3, cu condiția realizării și avizării unui proiect de specialitate întocmit în scopul construirii unui muzeu de sit multistratificat care să conserve atât vestigiile arheologice strămutate din amplasamentul sitului, cât și materiale arheologice care să reconstitue perioadele de locuire din aria acestui sit .

Prezenta documentaăie are ca obiect Relocarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice – sit arheologic nr. 6, LA CETATE şi construire a unei clădiri care să adăpostească vestigiul arheologic, pe amplasamentul haltei CF actuale, care va fi demolată, imobil degradat ce este cuprins in lista clădirilor de demolare din cadru proiectului „**Reabilitarea liniei de cale ferată Frontiera – Curtici Simeria, parte componentă a Coridorului IV Pan - European pentru circulația trenurilor cu viteza maximă de 160 km/h: Tronsonul 2: Km 614 – Gurasada**”, subtronsonul 2b: Cap Y Bârzava-Cap Y Ilteu; contract nr. 170/19.05.2017 .

În Planul Urbanistic General al comunei Vărădia de Mureș, această zonă este parțial în intravilan şi parțial în extravilan. este în partea de sud a localității Vărădia de Mureș, în vecinătatea zonei de locuit .

Metodologia folosită – baza documentatie

Documentaţia se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi continuţiul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentaţii a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. BELEVION GEOTOPO S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii şi proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al comunei Vărădia de Mureș, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 1 din 03.09.2021.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Incinta care face obiectul acestei documentaţii este adiacentă zonei de locuit a Comunei Vărădia de Mureș. Terenul aflat în intravilanul localității , în suprafatâ de 738,000 mp este curți construcții, - subzonă aferentă construcțiilor care deservesc circulațiilor feroviare, zonă reglementată (conform P.U.G. aprobat, ca şi zonă funcţională este zona de locuit cu funcţiuni complementare, subzonă Ccf.), iar suprafața de 1204,00 mp, este în extravilan, teren reglementat, în prezent pe această suprafață, este traseul vechi al căii ferate Arad - Deva, cale ferată care urmează a fi dezafectată iar traseul caii se face pe noua expropriere pusa la dispoziție de CFR

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în partea de sud a intravilanului localității Vărădia de Mureș, în partea de sud a zonei de locuit a localității, traversat de la nord la sud de strada existentă.. Conform P,U.G, zona studiata este situata in UTR 2, zona de locuit cu funcţiuni complementare, subzonă căi de comunicație feroviare cf.

Conform CF nr. 304306 Vărădia de Mureș, nr. cad. 304306, terenul este în extravilan, proprietar STATUL ROMÂN, concesionar COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A., împuternicit Asocierea Webuild-FCC-Salcef-Thales prin actul nr. 2/UMP/1/3044/02.08.2021, să o reprezinte în procesul de elaborare și avizare a prezentei documentații.

Terenul studiat în suprafață de **1.942 mp** a rezultat din dezmenbrarea terenului concesionat de CNCF-CFR -S.A. în suprafată de 76.295 mp, conform CF nr.301171 Vărădia de Mureș prin actul de dezmembrare nr. 310 / 17.05.2021, fiind tot al CNCF-CFR S.A.

Terenul cu nr.cad. 301171 în suprafață de 76.295 mp (traseul CF actual) a fost dezmembrat în trei loturi :

- CF. Nr. 304306 în suprafață de **1.942 mp**
- CF. Nr. 304307 în suprafață de 37.681 mp
- CF. Nr. 304308 în suprafață de 36.672 mp

Incinta studiată se învecinează :

- la nord cu zona de locuit și teren extravilan
- la est cu zonă de locuit și teren extravilan
- la sud cu teren extravilan,
- la vest cu teren extravilan și zona de locuit

2.3. Elemente ale cadrului natural

Constatările şi recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este aşezat pe formaţiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline.

Amplasamentul se suprapune peste aria naturală protejetă situl Natura 2000 ROSCI 10054 Defileul Mureșului zonă.

- zona seismică „D”, k=0,16, Tc= 1,0

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4 Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada existentă a localității. Această stradă face legătura între DN 7 aflat în partea de nord a incintei studiate și calea ferată Arad – Deva halta cf existentă.

Acces pietonal și carosabil există direct din strada existentă, care străbate incinta studiată de la nord la sud.

2.5.Ocuparea terenurilor

Terenul pus la dispoziție de către beneficiar pentru realizarea Muzeului de sit arheologic ”La Cetate” este în proprietatea CNCF ”CFR”-SA, identificat prin C.F. Nr. 304306 Vărădia de Mureș.

Pe amplasament se află Halta, o clădire degradată care se va demola, imobil degradat ce este cuprins in lista clădirilor de demolare din cadru proiectului „Reabilitarea liniei de cale ferată Frontiera – Curtici Simeria, parte componentă a Coridorului IV Pan - European pentru circulația trenurilor cu viteza maximă de 160 km/h: Tronsonul 2: Km 614 – Gurasada”, subtronsonul 2b: Cap Y Bârzava-Cap Y Ilteu; contract nr. 170/19.05.2017 .

POT = 7,31 % din total incintă reglementată

CUT = 0,0731

Clădirile de locuit care sunt adiacente incintei studiate sunt clădiri P şi P+1 construite din materiale tradiţionale.

Aflată în partea de nord a râului Mureș și datorită faptului că traseul noii căi ferate, este ca un dig zona studiată nu este expusă riscurilor naturale şi anume a inundaţiilor.

2.5. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare doar la reţeaua de distribuție a energiei electrice care există în localitate pe strada care stabate amplasamentul de la nord la sud.

Alimentare cu apă

Nu există în zonă.

Canalizare menajeră

În zonă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafaţa incintei studiate, în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt dealungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

Nu există în localitate

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare doar la reţeaua de distribuție a energiei electrice care există în localitate pe strada care străbate amplasamentul de la nord la sud. Clădirea cf existentă – halta , este racordată la LEA existentă.

2.6. Concluzii din documentaţii deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de interes, muzeu, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a localității.

Prin acest P.U.Z, se va asigura accesul carosabil în zona studiată , se va asigura amplasamentul clădirii propuse – muzeul şi a amenajărilor necesare unei bune funcţionări - parcare.

Se va reorganiza circulaţia pietonală şi se va asigura accesul carosabil la clădirea propusa precum şi locuri de parcare .

Se va urmării integrarea şi armonizarea noilor construcţii şi a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă (zona verde de aliniament) care va fi amenajată şi integrata în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relaţiei dintre cadrul natural şi cadrul construit nu sunt disfuncţionalităţi.

Evidentierea riscurilor naturale şi antropice. În zonă nu sunt pericole de inundaţii traseul nou al Căii ferate protejează zona studiată sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferenţe mari de nivel .

Aflată în partea de nord a râului Mureș și datorită faptului că traseul noii căi ferate, este ca un dig zona studiată nu este expusă riscurilor naturale şi anume a inundațiilor.

Amplasamentul se suprapune peste ariaa naturală protejetă situl Natura 2000 ROSCI 10054 Defileul Mureșului

Proiectul propus nu intră în sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale , a florei și faunei sălbatice , aprobată cu modificări și completări (conform deciziei de încadrare nr. 16191/10.11.2021) acord emis de Agenția de Protecția Mediului, Arad

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a localității, localitate a cărui P.U.G. este în elaborare, aceasta zonă a fost studiată ca o necesitate de relocare a sitului arheologic .

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Beneficiarul terenului dorește ca în această zonă să se construiacă un muzeu D +P+E, conform propunerii avizului nr.308/U/13.10.2021, emis de Direcția Județeană pentru Cultura Arad.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentaţie este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unităţi teritoriale afectate de inundaţii localitatea Vărădia de Mureș, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al Râului Mureș, la o distanţă considerabilă nu se pune problema inundaţiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundaţii şi alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiila pozitia 76 este mentionat , ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundatiilor pe cursuri de

ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca şi efectele acestora asupra construcţiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din această cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se incadrează în şirul de evenimente aşteptate pe anumite perioade de timp,inclusiv din punctul de vedere intensităţii, precum şi proporţia construcţiilor aferente din diferite grade de avariere şi a căror comportare are un impact social şi economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protectia antiseismică a construcţiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripţiilor de proiectare, de execuţie şi de exploatare şi nu prin prisma apariţiei, în cazul unor construcţii individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale stuidiilor de fundamentare

În această zonă există Planul Urbanistic General al Comunei Vărădia de Mureș, aprobat, și de cel în elaborare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea şi aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Vărădia de Mureș, acaestă zonă este parțial în intravilanul localității Vărădia de Mureș şi parțial în extravilan și este destinat circulației feroviare și clădirilor aferente acestei funcțiuni.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se vor respecta condițiile impuse prin studiul geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile şi recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este aşezat pe formaţiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

3.4. Modernizarea circulatiei

Drumuri

În ceea ce privește circulația în zonă s–a ținut cont de strada existentă care traversează amplasamentul de la nord la sud legând DN 7 de halta existentă care va fi demolată, și continuând spre noua haltă care va fi amplasată la sud de aceasta existentă, pe traseul nou al liniei CF de mare viteză.

În cadrul modernizării străzilor se prevede amenajarea carosabilului şi a trotuarelor noi. Astfel se propune :

- carosabilul de 5,00 m lătime (doua benzi de circulatie),
- trotuare cu lăţimi de 1,00 m

- zone verzi cu lăţimi de 1,00 m până la 2,00 m.
- rigole pe lângă carosabile

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat în criblură cu execuţia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legatură din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundaţie :
- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestei străzi va îmbunătăţii condiţiile de circulaţie pe întreaga reţea stradală.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completări și modificări ulterioare.

Parcajele

Pentru Muzeu se vor asigura locuri de parcare în incintă amenajată conform H.G.R. 525/96. Parcările pentru muzeu, vor fi amenajate, în zona situată în partea de vest incintei studiat Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea de spaţii verzi de aliniament precum şi amenajarea unor spaţii verzi compacte, în zonă vest a incintei studiate.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren cu funcțiunea căi de circulație feroviare

Suprafața incintei = 1.942 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus construirea unui muzeu, pentru relocarea vestigiilor arheologice *La Cetate*.

Această clădire va fi amplasată la cca 500 m, vest de prezentul amplasament al sitului.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ, este parțial intravilan și parțial extravilan, dar prin aprobarea acestei documentații de urbanism, toată suprafața de 1.942 mp, va fi teren intravilan.

Terenul pus la dispoziție de către beneficiar este traversat de strada existentă, formându-se astfel doua zone. Zona de est în suprafață de 1.341,86 mp, unde va fi amplasată clădirea muzeului, și zona de vest unde în suprafață de 380,39 mp , unde se propune a fi amenajată parcarea aferentă muzeului, 10 locuri de parcare pentru autoturisme și un loc de parcare pentru autocar, iar suprafața de 219,75 este ocupată de strada existentă, care se continuă în extravilan cu De 3800.

Procedura de intervenție asupra vestigiilor arheologice propuse pentru translatare, va avea următoarele etape :

- Etapa de consolidare a structurilor de zid existente în situ – asigurată de conservatori și restauratori acreditați MCC.
- Etapa de execuție - scoaterea structurilor din poziția inițială prin metode specifice – sub coordonare de specialitate cu specialiști în domeniul protejării monumentelor istorice;
- Etapa de transport și depozitare temporară – segmentele de zid consolidate și protejete special pentru relocare sunt transportate și depozitate temporar în condiții de asigurare a conservării și securității fizice a vestigiilor, până la punerea pe amplasamentul avizat în noua locație – muzeul de sit;
- Etapa de execuție -amplasarea acestora în sala special amenajată a vestigiilor arheologice medievale – fragmente de ziduri din structura medievală a fostei biserici sub coordonare de specialitate cu specialiști în domeniul protejării monumentelor istorice

- Etapa de execuție – realizarea suplimentară a expoziției muzeale cu elemente de patrimoniu arheologic
- Etapa de execuție – amenajarea clădirii noului muzeu de sit multistratificat cu finalizarea unui circuit de vizitare.

Clădirea a fi construită din materiale durabile şi se var încadra în arhitectura sitului.

Din punct de vedere funcțional, arhitectural și volumetric aceasta este o clădire nouă care adăpostește vestigiul relocat și contextul istoric ce evidențiază memoria locului.

Organizarea funcțională este dispusă în două spații cu caracteristici diferite ca și funcțiunile pe care le deservesc

ÎN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA CLADIRI AFERENTE CIRCULATIEI FEROVIARE	141,95	7.31	-	-
1	ZONA INSTITUȚII DE CULTURA MUZEU PROPUS	-	-	847,00	43,61
2	ZONĂ SPAŢII VERZI	48,21	2,48	313,00	15,12
3	ZONA CONSTRUCTII EDILITARE	-	-	36,00	1,85
4	CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI PLATFORME DE PARCARE	118,00	6,08	746,00	38,42
5	ZONE CIRCULATII FEROVIARE	1.633,84	94,13	-	-
6	TOTAL GENERAL	**1.942,00**	**100,00**	**1.942,00**	**100,00**

Având în vedere ca noul teren al muzeului unde vor fi strămutate vestigiile arheologice, va dobândi regimul juridic de protecție, recomandăm ca documentatia de strămutare să dețină propuneri ale zonei de protecție a monumentului istoric, amplasat pe noul teren.

După avizarea și executarea strămutării , noul teren care a primit vestigiile strămutate, va dobândi regimul juridic de protecție ca monument istoric .

In momentul în care aceste vestigii sunt amplasate în clădirea muzeului, se va institui zona de protectie a monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, pentru monumentele istorice aflate în intravilanul localităților rurale.

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compoziționale

– realizarea unui spaţiu urban, care să pună în valoare importanţa clădirii şi să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
– Realizarea unor clădiri care să mobileze în mod corespunzător fronturile străziilor.

Criterii functionale

- asigurarea suprafeţelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcţionale, P.O.T.min. = 30,00 %,
  P.O.T.max, = 55,00 %,

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relaţia rezultată între dimensiunile lotului şi clădirea propusă şi vecinatăţi. Respectarea aliniamentului este impusă şi din considerente compoziţionale şi funcţionale.

Se vor asigura distanţele minime legale ale construcţiilor faţă de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Clădirea se propune a fi retrasă față de aliniamentul stradal cu 3,32 m. 4,75 m, față de latura de nord, 2,01 m față de latura de est și 7,02m față de latura de sud.

Aliniamentul este menționat în planșa 03 (Reglementari Urbanistice Zonificare Funcționala).

Regimul de înălţime

Regimul de înalţime maxim propus D + P + E, s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale şi de regimul de înălţime al clădirilor existente în zonă – P şi P + 1.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 4 din 15.06. 2021.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, şi coeficientul de utilizare al terenului.

- pentru muzeu

C.U.T.min = 0,50
C.U.T.max = 1,00

Plantatii

Pe strada existentă se propune a fi prevăzute amenajarea unor zone verzi de aliniament. Zona verde propusă în incintă ocupă o suprafață de 313,00 mp, respectiv 15,12 % din total suprafață.

Reglementarea spațiilor verzi respectă prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată, va fi plantată cu gazon decorativ şi plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6. Echipare edilitara

Reţelele edilitare se vor executa prin racordarea la reţeaua publică de alimentare cu energie electrică, în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare.

Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

Alimentarea cu apă

Având în vedere avizul emis de Compania de Apa Arad care specifică faptul că nu deține rețele de alimentare cu apă, în localitatea Vărădia de Mureș, și avizul Primăriei Comunei Vărădia de Mureș, care specifică inexistența rețelelor de alimentare cu apă, se propune ca alimentarea cu apă menajeră să se facă dintr-un puț forat.

Rețeaua propusă de distribuție a apei se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă distribuție și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. Apa potabilă va fi asigurată prin aprovizionarea cu apă îmbuteliată.

Alimentarea rezervei de incendiu se va realiza de la puțul forat propus pe amplasament. Volumul util de apă propus pentru rezerva de incendiu este de 75,00 mc.

Canalizarea menajeră

În zona propusă nu există sisteme centralizate de canalizare menajeră uzate iar propunerea de la clădire va fi colectată , printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN 4 și se vor deversa gravitațional, intr-un bazin vidanjabil, dimensionat corespunzător, care va fi utilizat până la până la executarea în zonă a unui sistem de canalizare centralizat.

Apele uzate menajer, ce vor fi realizate si ulterior a si branșate in canalizarea menajeră a localității (când se va realiza) se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTP 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirii se propun a fi conduse prin conducte din PVC tip SN4 și vor fi dirijate direct spre zonele verzi.
Apele pluviale provenite de pe platformele auto- pietonale și parcaje, se propun sa fie preluate prin rigole sau guri de scurgere carosabile care vor fi racordate la o rețea de cămine și conducte din PVC, tip SN4 și vor fi dirijate gravitațional spre un separator de nămol / hidrocarburi propus , de unde vor fi dirijate în final spre zonele verzi.

Apele pluviale deversate în zonele verzi, se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

Separatorul de hidrocarburi se va vidanja de către firmă autorizată.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se propune a se realiza cu ajutorul unei centrale termice proprie ,bazată pe energia electrică/ gaz / lemn.

Alimentarea cu energie electrica

Clădirea propusă va fi racordată la reţeaua electrică existentă pe amplasament.

Gospodăria comunală

Vor fi prevăzute platforme de colectare a deşeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localiăţi. Această platformă va fi betonată şi uşor de întreţinut, cu acces uşor la ea.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri tehnologice, aflându-ne adiacente unei zone de locuit.

Prin zona funcţională propusă - zona instituții de cultură - muzeu nu se pune problema că această activitate să influenţeze alte planuri şi programe.

Această zonă de dotări de cultură, va fi amplasată lângă zona de locuit a localității.

Obiectivele propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă, nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la puțul propus pe amplasament, iar evacuarea apelor menajere se va face în bazin vidanjabil etanș.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ţine seama de :

-pentru zona de locuit:

P.O.T. min. = 30,00 %,

P.O.T. max. = 55,00 %,

- regim de înălțime D + P+E

C.U.T. min = 0,50

C.U.T. max = 1,00

Proiectarea şi construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activităţii de construcţie se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcţii în mediul natural şi în mediul construit se va face în aşa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potenţiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcţie (P.O.T. max – 55 %), precum şi numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcţiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T max = 1,00).

De asemenea , se vor asigura căi multlipe de acces şi comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgenţă în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.9. Obiective de utilitate publică

Muzeul este un obiectiv de utilitate publică.

4. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de sud a intravilanului localității Vărădia de Mureș și va fi un punct de atracție pentru turiști și iubitori de istorie.

Prin materialele din care va fi construit acest obiectiv, precum şi finisajele propuse această clădire vor inobila fondul construit al localităţii și va pune în valoare aceste vestigii arheologice..

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea reţelelor edilitare şi a racordurilor de la reţelele de utilităţi şi până la firidele clădirii.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului şi se vor executa etapizat .

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , şi contribuie la dezvoltarea zonei de instituții publice a Comunei Vărădia de Mureș.

Întocmit

Urbanism arh. Şerban Elvira.

Edilitare: ing. Milorad Ivanovici

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R.

1. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi şi acte normative privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor.
- Norme şi standarde tehnice care fundamentează amplasarea şi conformarea construcţiilor în acord cu exigenţele de realizare a stabilităţii, securităţii şi siguranţei în exploatare a acestora.
- Reguli proprii domeniului urbanismului şi a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcţii a terenului în accord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- configuraţia parcelelor , natura proprietăţii , amplasarea şi conformarea construcţiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare; Legea 422/2001, modificată și republicată, privind protejarea monumentelor istorice

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglemenatare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obietivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor , amplasate pe categorie de terenuri , atât în intravilan , cât şi în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Vărădia de Mureș şi constitue un act de autoritate al administraţiei locale.

3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural construit.

- Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al Comunei Vărădia de Mureș , pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere .
- amplasarea construţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizaţia de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubrizare care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

– Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes naţional , sau local.

In momentul în care aceste vestigii sunt amplasate în clădirea muzeului propus prin prezenta documentatie, se va institui zona de protectie a monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, pentru monumentele istorice aflate în intravilanul localităților rurale.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

– Expunerea la riscuri naturale:
Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcţii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice.

În incinta reglementată :

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop evidentierea și susținerea activităților instituției de cultură – muzeului, spații comerciale, punct de informare.
Asigurarea echiparii tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.
Pentru zona de instituții de cultură

P.O.T. min	=	30,00 % pe lot
C.U.T. min	=	0,50 pe lot
P.O.T. max	=	55,00 % pe lot
C.U.T. max	=	1,00 pe lot

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta respecta prevederile din HGR 525

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,gaze naturale, apa canalizare și a căilor de comunicație.
Construcți în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.
Unităţi industriale, depozite și unități industriale..

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.
Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu posibilităţile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiţii:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiţii :**

Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesaţi.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcţie care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor:**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, - funcţiunea de locuire şi funcţiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcţiilor noi se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor, în acord cu destinaţia acestora.

În urma analizei unităţii teritoriale de referinţă U.T.R. se stabileşte :

- funcţiune dominantă – funcţiunea de instituții de cultură
- functiuni complementare – spatii comerciale, prestari servicii, parcări

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăsească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de instituții de cultură

P.O.T. min	=	30,00 % pe lot
C.U.T. min	=	0,50 pe lot
P.O.T. max	=	55,00 % pe lot
C.U.T. max	=	1,00 pe lot

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta respecta prevederile din HGR 525

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientarea faţă de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic)

- **Amplasarea faţă de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de instituții de cultură este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

– Amplasarea faţă de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate retrase faţă limita de proprietate, după cum urmează:

- cu 3,32 m faţă de frontul stradal propus, conform planșei 03. Reglementari Urbanistice..

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

c) accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m**.**

d) - minim 70 cm faţă de limitele laterale
- minim 2,00 m față de limita posterioară
- minim 2,66 m față frontul stradal.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru clădirea muzeului se va face din strada existentă în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje in interiorul parcelei;
- pentru construcţiile de cultură se vor asigura:
- accese carosabile pentru angajați și vizitatori

– Accesele pietonale:

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare, de gaz şi de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcţia , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la reţeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– Realizare de reţele edilitare:

Lucrările de realizare a retelelor edilitare, de racordare şi de branşare al reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislaţiei în vigoare , reţelele edilitare publice **aparţin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare:

1) Reţelele edilitare fac parte , alături de reţeaua de drumuri şi străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităţilor aflate **în serviciul public.** Terenul pe care sunt amplasate aparţine , de regulă, **domeniului public,** iar construirea şi întreţinerea reţelelor şi instalaţiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalaţiile şi reţelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale.**

2) Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicaţii , fac parte din sistemul naţional şi sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finantare.

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unui muzeu pentru vestigiile arheologice.

Parcelele propuse sunt construibile deoarece:

a) se asigură accesul la un drum public;

b) lăţimea parcelei este mai mică decât lungimea şi mai mare de 8 m;

c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

Regimul de înălţime:

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 1,25

Regimul de înălţime maxim stabilit de prezentul regulament este maxim D + P+E

Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

d) materiale de construcţii durabile;

e) finisaje exterioare adecvate funcţiunii;

f) culorile în concordanţă cu ansamblul urban;

g) faţadele şi amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanţă şi armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi si împrejmuiri

– Spaţii verzi amenajate si de aliniament:

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate , în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform prezentului regulament.
- Zona verde propusă ocupă o suprafață de 313,00 mp, respectiv 15,12 % din total suprafață.

– Împrejmuiri:

- În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

11. Zone şi subzone funcţionale

L - functiune predominanta - zona de dotări de cultură

- subzonă predominant dotări de cultură
- subzonă spatii verzi plantate
- subzonă căi de comunicaţie rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuinţe: art. 4**, 9,** 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicaţie: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituţii şi servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

ED – Zona construcţii edilitare

Utilizare funcţională
Instituții de cultură

Utilităţi admise
- parcări și spații comerciale

Utilităţi admise cu condiţii - anexe aferente funcțiunii cu condiţia respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentaţie

Utilităţi interzise
- orice construcţie care nu a fost prevazută în documentaţia de urbanism
-orice activitate care crează discomfort urban şi perturbă funcţiunea de cultură

Caracteristica parcelei

- adâncimea parcelei este mai mare decât lăţimea acesteia

Aliniament

- conform planşei de Reglementări urbanistice – retragere minim 2,66 m de la frontal stradal

Circulaţii , accese şi parcări

- parcela are asigurat accesul prin carosabil de minim 3,50 m , latine
- parcarea este asigurată integral pe amplasament

Înălţimea maximă admisă D + P+1E parțial cu înălţime maximă la cornişe de 7,50 m.

Spaţii verzi, plantate - 15,12 %,

- vecinatati
  - la vest - strada – domrniul public,
  - la sud - extravilan
  - la nord - zona de locuit
  - la est - zona de locuit

Intocmit
Arh. Şerban Elvira