



**SC C&A ACCES SRL**  
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A  
440012 Satu Mare  
Tel: 0361-428242; 0722-262592  
e-mail: caaces@smo.ro

**proiect nr. 11/2023**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
pentru

**Construire depozit de legume-fructe**

**pe amplasamentul identificat  
b-dul Cloșca nr.113  
municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**



**Beneficiar:**  
**SC Magic Diamant SRL**  
b-dul Cloșca nr.113, mun.Satu Mare, jud. Satu Mare

**ianuarie 2024**





**SC C&A ACCES SRL**  
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A  
440012 Satu Mare  
Tel: 0361-428242; 0722-262592  
e-mail: caacces@smo.ro

Proiect nr.  
**11 / 2023**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Construire depozit de legume-fructe  
b-dul Cloșca nr.113, mun.Satu Mare  
Beneficiar:  
SC Magic Diamant SRL Satu Mare

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

### **Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ
5. Concluzii, măsuri în continuare
6. Anexe

### **Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

## **BORDEROU PIESE DESENATE**

|  |    |                |
|--|----|----------------|
| planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu                | A4 | scara 1: 5.000 |
| planșa nr. 2 – Situația existentă                    | A3 | scara 1: 500   |
| planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare | A3 | scara 1: 500   |
| planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară       | A3 | scara 1: 500   |
| planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor       | A3 | scara 1: 500   |
| planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică    | A3 | scara 1: 500   |

ianuarie 2024

**DIRECTOR**  
ing. Adrian Gheorghiu





**SC C&A ACCES SRL**  
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A  
440012 Satu Mare  
Tel: 0361-428242; 0722-262592  
e-mail: caaces@smo.ro

**Proiect nr.**  
**11 / 2023**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Construire depozit de legume-fructe  
b-dul Cloșca nr.113, mun.Satu Mare  
Beneficiar:  
SC Magic Diamant SRL Satu Mare

**- vol. I –**

## **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

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

**1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire depozit de legume-fructe, b-dul Cloșca nr.113, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare**

**1.2 Beneficiar: SC Magic Diamant SRL, b-dul Cloșca nr.113, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare**

**1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare**

- arh. Aurelian Gheorghiu  
- ing. Adrian Gheorghiu  
Colaboratori: - SC Topocad Superior SRL Satu Mare  
- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

**1.4 Proiect nr.: 11 / 2023**

### **1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în intravilanului municipiului Satu Mare, b-dul Cloșca nr.113, conform extrasului de carte funciară.

Parcela de teren proprietate a beneficiarei documentației este înscrisă în c.f. nr. 185346 Satu Mare nr.cad. 185346, având suprafața de 956 mp.

Beneficiara dorește, pe terenul aflat în proprietatea ei, construirea unei clădiri pentru depozitarea de legume-fructe, în completarea construcțiilor existente pe amplasament și care au același scop.

Prin prezentul PUZ s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, echipărilor edilitare și amenajărilor datorită faptului că prin certificatul de urbanism emis, la regimul tehnic sunt precizate următoarele: „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

### **1.6 Surse documentare**

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Fărcaș Sebastian Macedon prin SC Topocad Superior SRL Satu Mare în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.



Studiul geotehnic a fost întocmit de ing.geol. Lăpuște Dragoș-Gelu prin SC Dra Geofor SRL Satu Mare.

Au fost de asemenea consultate următoarele documentații elaborate anterior și care au legătură cu zona studiată:

- Avizul de oportunitate nr. 61 din 07.12.2023 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 338 din 24.05.2023 emis de către primarul municipiului Satu Mare;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- studiile de specialitate la nivel de PATJ.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă**

– planșa nr. 1- încadrare în teritoriu

– planșa nr. 2- situația existentă

### **2.1 Evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, b-dul Cloșca nr.113.

În zona studiată serviciile și depozitarea sunt intercalate cu zonele de locuit unifamiliale, având acces direct din b-dul Cloșca, arteră rutieră care ajunge spre sud la centura municipiului Satu Mare.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarei ca zonă mixtă de servicii și depozitare.

La vest de amplasament, pe terenul cu nr.cad. 186219 există la ora actuală o documentație de urbanism aflată în elaborare pentru realizarea unei „Zonă de locuit cu funcțiuni complementare și parcelare”.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, conform extras CF nr. 185346 Satu Mare nr.cad. 185346, pe b-dul Cloșca nr.113.

Acest amplasament este mărginit la nord – zonă de locuit, locuințe unifamiliale, intravilan; la est – căi de comunicații rutiere (b-dul Cloșca), intravilan; la sud – căi de comunicații rutiere privată, accese auto depozite, intravilan; iar la vest – terenuri neproductive, intravilan.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: adiacent la vest cu b-dul Cloșca, aproximativ 4,45 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

### **2.3 Elemente de cadru natural**

**Situare** - zona studiată este amplasată în sudul municipiului Satu Mare, pe b-dul Cloșca.

**Relieful** este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 123 m.

**Clima** este temperat continentală, moderată, cu influențe, după anotimp, fie din partea maselor de aer subtropicale fie a celor polar - continentale. Dominante sunt masele de aer vestic având umiditate ridicată. Temperaturile medii anuale sunt de 12 - 13 °C. Temperatura medie de iarnă este de +3 - -5 °C, mediile de vară ajungând la 15 – 20 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (500 – 1000 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120.

**Geologia** - din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este alcătuit din formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide.

**Date seismice:** conform Codului de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100-1/2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale  $a_g = 0,15g$ , determinată pentru intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani, iar condițiile locale de teren sunt date de valoarea perioadei de colț  $T_c = 0,7$  s, a spectrului de răspuns.

**Adâncimea de îngheț:** conform STAS 6054-77, este de  $-0,80$  m față de cota terenului natural.

**Litologia:** pe baza cercetărilor de teren și a interpretării analizelor de laborator s-a stabilit succesiunea litologică a depozitelor existente:

#### Foraje

| Cota teren $\pm 0,00$ m |                          |  |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Nr. crt.                | Interval de adâncime     | Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83    |
| 1                       | $\pm 0,00$ m ÷ $-1,00$ m | Umplutură din pământ și moloz                  |
| 2                       | $-1,00$ m ÷ $-3,00$ m    | Agrilă galben-cenușie                          |
| 3                       | $-3,00$ m ÷ $-4,00$ m    | Argilă prăfoasă, slab nisipoasp galben-ruginie |
| 4                       | $-4,00$ m ÷ $-5,00$ m    | Nisip argilos cenușiu-ruginiu                  |
| 5                       | $-5,00$ m ÷ $-6,00$ m    | Nisip fin și mijlociu                          |

Nivelul freatic nu a fost întâlnit în foraje. Amplasamentul se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică interceptabilă la adâncimi de  $6,00 - 10,00$  m. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură fluctuațiile nivelului râului Someș, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

#### Condiții de fundare:

Pe baza datelor obținute, se consideră ca fundarea se va face pe stratul de argilă galben-cenușie. Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de necesitățile constructive.

#### Presiunea convențională:

-  $P_{conv.} = 300$  kPa în stratul constituit din „argilă galben-cenușie”.

**Riscuri naturale** – În studiile de specialitate pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren.

## **2.4 Circulația**

Accesul la amplasament se realizează din b-dul Cloșca, care are profil de  $21$  m, în dreptul terenului beneficiarei. Accesul existent are o lățime de  $4,6$  m.

Bulevardul Cloșca este cu carosabil având câte o bandă de circulație pe sens și zone verzi adiacente carosabilului, respectiv trotuar pe o singură parte – spre terenul studiat.

## **2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni**

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

– teren „curți-construcții” proprietate privată a beneficiarei documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, parcela de teren cu nr. cadastral 185346 Satu Mare, în suprafață de  $956$  mp, în prezent pe teren există două construcții, una de locuit și un depozit;

– terenuri „arabil” și „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de  $952$  mp; din care parcela cu nr.cad. 186285 este proprietate a SC Derșidan SRL, societate comercială care are aceeași proprietari, teren prin care este propus accesul secundar;

– teren „drum” domeniu public al municipiului Satu Mare aferent b-dului Cloșca, în suprafață de 1.368 mp.

În cadrul zonei studiate au fost identificate: zone de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații).

## **2.6 Bilanț teritorial, indicatori**

În limita zonei studiate având o suprafață de 3.276 m<sup>2</sup>, bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

| Nr. crt                    | specificația  | suprafața m <sup>2</sup> | %             |
|----------------------------|---|--------------------------|---------------|
| <b>INTRAVILAN</b>          |   |                          |               |
| 1                          | Zonă mixtă de servicii și depozitare, proprietate privată a beneficiarei documentației            | 956                      | 29,18         |
| 2                          | Zonă pentru locuințe cu regim mic-mediu, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice | 517                      | 15,78         |
| 3                          | Zonă mixtă de servicii și depozitare, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice    | 48                       | 1,47          |
| 4                          | Zonă cu teren neproductiv, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice               | 387                      | 11,81         |
| 5                          | Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente  | 1.368                    | 41,76         |
| <b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b> |   | <b>3.276</b>             | <b>100,00</b> |

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice este intravilan. Conform documentelor emise de autorități este posibilă elaborarea și aprobarea unui PUZ.

## **2.7 Proprietatea terenurilor**

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

| Nr. crt                    | specificația   | suprafața m <sup>2</sup> | %             |
|----------------------------|--|--------------------------|---------------|
| 1                          | Proprietate privată a beneficiarei documentației, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren curți-construcții | 956                      | 29,18         |
| 2                          | Proprietate privată a partenerii beneficiarei documentației (SC Derșidan SRL), teren arabil  | 533                      | 16,27         |
| 2                          | Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren neproductiv și curți construcții   | 788                      | 24,0,5        |
| 3                          | Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent b-dului Cloșca   | 999                      | 30,49         |
| <b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b> |  | <b>3.276</b>             | <b>100,00</b> |

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenurile proprietate a beneficiarilor documentației, cu concursul vecinilor de la sud pentru realizarea accesului secundar.

## **2.8 Echipare tehnico-edilitară**

De-a lungul b-dului Cloșca există rețea de distribuție a apei potabile, electricitate, gaze, telecomunicații și de canalizare, amplasamentul având branșamente și racorduri la toate aceste rețele.

## **2.9 Probleme de protecția mediului**

Situarea terenului - teren intravilan.

Nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice care să greveze amplasamentul.

Nu s-au identificat poluări sau factori potențial generatori de poluare.



Pe amplasament sau nu au fost identificate monumente istorice sau alte valori de patrimoniu natural sau antropic.

Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior) se găsește la aproximativ 4,45 km de amplasamentul studiat.

Serviciile de colectare a deșeurilor vor fi asigurate prin contract de salubritate.

## **2.10 Opțiuni ale populației**

Terenul pentru care se dorește modificarea reglementărilor urbanistice fiind proprietate privată, nu se pune problema unor anumite opțiuni ale populației din punctul de vedere al folosinței terenului. Eventualele observații ale populației vor putea fi identificate în cadrul procesului de informare și consultare publică.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Certificatul de Urbanism nr.338 din 24.05.2023**

La cererea beneficiarei documentației în vederea realizării unui depozit de legume-fructe, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 338 din 24.05.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. 185346 Satu Mare nr.cad. 185346, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic: teren intravilan conform C.F., proprietate privată;

Regim economic: folosință actuală – curți-construcții conform C.F., funcțiunea propusă prin documentațiile de urbanism aprobate – nu sunt, întrucât Sentința Civilă nr.127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General; imobil situat în zona C de impozitare;

Regim tehnic: Instanța de judecată constată inexistența legală a Planului Urbanistic General. În vederea construirii unei locuințe unifamiliale devin indidente prevererile art.65 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-dilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.” „Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit.(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și cu respectarea tuturor etapelor prevăzute la art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65 / 31.03.2016.”

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Elaborare și aprobare P.U.Z. pentru construire depozit de legume-fructe.

### **3.2 Concluzii ale studiului de oportunitate**

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în iulie 2023 Studiul de Oportunitate pentru „Construire depozit de legume-fructe”, în municipiul Satu Mare, b-dul Cloșca nr.113, județul Satu Mare. Studiul a fost avizat de Primăria municipiului Satu Mare cu Avizul de Oportunitate nr. 61 din 07 decembrie 2023, anexat în copie.

Avizul stabilește că modificarea reglementărilor din PUG se vor face prin elaborarea unui PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat după cum urmează: la nord zonă de locuit, locuințe unifamiliale, intravilan, la vest terenuri neproductive, intravilan, la sud căi de comunicații rutiere private, accese auto, depozitare, intravilan, iar la est căi de comunicații rutiere (B-dul Cloșca), intravilan;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de servicii și depozitare, zonă spații verzi, zonă parcuri, accese;

- indicatori urbanistici maximali:  $POT_{maxim} = 50\%$  și  $CUT_{maxim} = 0,75$ , regim de înălțime maxim P+1,  $H_{maxim} = 8$  m;

- accesul se realizează din B-dul Cloșca, se va păstra accesul existent;

- parcurile se vor asigura pe parcela proprie;

- terenul se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente pe B-dul Cloșca;

- capacitățile de transport admise vor fi conform normativelor în vigoare privind drumurile publice.

La documentație se vor obține următoarele avize: SC Apaserv Satu Mare SA Satu Mare; SC Delgaz Grid SA, Distribuție Energie Electrică România S.A. – aviz de principiu și amplasament; Orange Romania Communications S.A.; RCS&RDS PL Satu Mare; S.T.S.; I.S.U. „Someș” Satu Mare; Direcția de Sănătate Publică Satu Mare; Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare; Acord S.A.D.P.P. biroul Administrare drumuri, autorizări, respectiv biroul Salubritate, protecția mediului, zone verzi.

Documentația se va supune procedurii de informare și consultare publică conform certificatului de urbanism.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Posibilități de valorificare a elementelor de cadru natural: nu este cazul.

### **3.4 Modernizarea și organizarea circulației**

Accesul pe amplasament se face din b-dul Cloșca, prin accesul auto și pietonal existent, de 4,6 m. Respectiv din aceeași stradă prin intermediul parcelei cu nr. cad. 186285 care este proprietate a SC Derșidan SRL, acces existent la ora actuală la depozitele SC Derșidan SRL (proprietar parcelă) și SC Magic Diamant SRL (beneficiar documentație).

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform R.G.U. Art.33, pe teren proprietate privată.

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

Asigurarea numărului de locuri de parcare necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:

| <b>Pentru servicii</b>                   |                      |
|--|----------------------|
| activități desfășurate pe o suprafață de | un loc de parcare la |
| până la 400 m <sup>2</sup>               | 200 m <sup>2</sup>   |
| 400 - 600 m <sup>2</sup>                 | 100 m <sup>2</sup>   |
| peste 600                                | 50 m <sup>2</sup>    |

| <b>Pentru depozitare</b>                 |                      |
|--|----------------------|
| activități desfășurate pe o suprafață de | un loc de parcare la |
| până la 1000 m <sup>2</sup>              | 500 m <sup>2</sup>   |

La calculul numărului de locuri de parcare valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice fracțiune.

Asigurarea locurilor de parcare prevăzute mai sus se vor realiza exclusiv pe teren privat.



Necesarul de locuri de parcare conform investiției propuse este următorul:

| <b>Funcțiune</b>              | <b>Suprafață</b> | <b>Locuri de parcare necesare</b> |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Servicii                      | 85 mp            | 1 loc                             |
| Depozitare existent și propus | 359 mp           | 1 loc                             |
| <b>TOTAL</b>                  |                  | <b>2 locuri</b>                   |

Soluția prezentată în documentație asigură un număr de 2 locuri pentru autoturisme (2,5 x 5 m), 4 locuri pentru autoutilitare (2,5 x 7,5 m), iar pe parcela alăturată, cu nr. cad. 186285, proprietate a SC Derșidan SRL, de unde se face accesul secundar, se asigură încă 3 locuri pentru autoutilitare (2,5 x 7,5 m). Astfel că pe parcela proprietate a SC Magic Diamant SRL **se propun 2 locuri de parcare autoturisme și 4 locuri de parcare autoutilitare**, ceea ce exced necesarului de locuri de parcare conform propunerilor urbanistice.

### **3.5 Zonificare funcțională, reglementări**

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare

– planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 3.276 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarei documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Satu Mare – B-dul Cloșca.

Se propune stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate privată a beneficiarei prin stabilirea următoarelor zonificări funcționale și indicatori urbanistici:

- zonă mixtă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile;
- va fi permisă construirea de clădiri pentru servicii (birouri), depozitare, respectiv spații verzi, parcuri și accese;
- regimul de înălțime variabil între: P și P+1; înălțimea maximă admisă: 8 m, față de cota terenului natural;
- procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 50%;
- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 0,75;
- aliniament și retrageri: conform Codului Civil
- pe limita de proprietate vor putea fi construite garduri și porți pentru acces auto și/sau pietonal;
- se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare,
- contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public - strada.

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza un depozit pentru legume-fructe. Se va asigura accesul auto și pietonal prin alei și trotuare.

În cadrul zonei studiate au fost identificate: zone de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații).

Prin propunerea urbanistică nu se propun zone de protecție sau de servitute noi.

Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

### **3.6 Bilanț teritorial propus**

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

| Nr. crt           | specificația   | suprafața m <sup>2</sup> | %     |
|-------------------|--|--------------------------|-------|
| <b>INTRAVILAN</b> |  |                          |       |
| 1                 | Zonă mixtă de servicii și depozitare, cu funcțiuni complementare compatibile, proprietate privată a beneficiarei documentației | 956                      | 29,18 |
| 2                 | Zonă pentru locuințe cu regim mic-mediu, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice                              | 517                      | 15,78 |

|                            |  |              |               |
|----------------------------|--|--------------|---------------|
| 3                          | Zonă mixtă de servicii și depozitare, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice | 48           | 1,47          |
| 4                          | Zonă cu teren neproductiv, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice            | 387          | 11,81         |
| 5                          | Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente   | 1.368        | 41,76         |
| <b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b> |  | <b>3.276</b> | <b>100,00</b> |

### 3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă mixtă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, spații verzi, parcuri, accese:

POT<sub>maxim</sub> = 50 %

CUT<sub>maxim</sub> = 0,75

H<sub>maxim admis</sub> = 8 m

Regim de înălțime maxim P+1

### 3.8 Parcelare

Prin prezenta documentație nu se propun modificări de parcele, dezlipiri sau alipiri.

### 3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă este asigurată printr-un branșament la rețeaua situată pe B-dul Cloșca, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

#### Canalizare

Apele uzate menajere se descărcă în rețeaua de canalizare gravitațională, situată pe B-dul Cloșca, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității racordului.

#### Alimentare cu căldură

Încălzirea spațiilor se realizează și va fi realizată cu ajutorul unor centrale termice individuale și surse regenerabile.

#### Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze este asigurată printr-un branșament la rețeaua situată pe B-dul Cloșca, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

#### Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică este asigurată printr-un branșament la rețeaua situată pe B-dul Cloșca, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

#### Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin colectarea în containere individuale, și va fi operată prin contract cu o societate de salubritate.

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizate prin intermediul prestatorilor specializați.

### 3.10 Protecția factorilor de mediu

Până în prezent, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate și nu s-au manifestat riscuri sau fenomene naturale periculoase și nici poluări tehnologice industriale sau agricole.

Prin soluția de urbanism propusă prin PUZ nu se generează riscuri sau amenințări asupra calității factorilor de mediu. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților.

#### Deșeuri menajere

Odată aprobarea prezentului PUZ soluțiile propuse se vor integra sistemului municipal și județean de gestiune a deșeurilor.

#### Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

În domeniul privat vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ de minimum 5% din suprafața totală a terenului.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața parcelei.

### **3.11 Obiective de utilitate publică**

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația nu propune realizarea de investiții de interes și utilitate publică.

### **3.12 Circulația terenurilor**

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

## **4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ**

### **4.1 Categoriile de costuri**

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiară / proprietară.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiară / proprietară.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

### **4.2 Defalcarea costurilor**

| <b><u>Tipuri de cheltuieli</u></b>   | <b><u>Responsabil de cheltuieli</u></b> | <b><u>Perioada estimată a lucrărilor</u></b> |
|--|---|--|
| <b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice</b>   |   |  |
| Întocmire și aprobare PUZ  | Beneficiarii documentației              | mai 2023 – iunie 2024                        |
| Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri | Beneficiarii documentației              | iunie 2024 – octombrie 2024                  |
| <b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>   |   |  |
| Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier  | Beneficiarii documentației              | octombrie – decembrie 2024                   |
| Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări   | Beneficiarii documentației              | octombrie – decembrie 2024                   |
| Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului  | Beneficiarii documentației              | octombrie – decembrie 2024                   |
| Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)  | Beneficiarii documentației              | octombrie – decembrie 2024                   |

### 4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiara dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- realizarea construcției, precum și a bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
- amenajarea acceselor și a împrejurimilor
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor.

## 5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii ca zonă mixtă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, pentru parcela proprietate privată a beneficiarei documentației (regim de înălțime maxim admis P+1,  $POT_{MAX}=50\%$ ,  $CUT_{MAX}=0,75$ ,  $H_{maxim\ admis}=8$  m la cornișă), în suprafață totală de 956 m<sup>2</sup>.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarei.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare.

ianuarie 2023

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

**„Construire depozit de legume-fructe”**

**C.F. nr. 185346 Satu Mare, nr.cad. 185346**

**b-dul Cloșca nr.113, municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent va sta la baza emiterii certificatelor de urbanism pentru parcela studiată.

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul RLU**

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directe urbanistice în sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2 Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3 Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului local de urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

### **2. Baza legală a elaborării**

- Codul Civil.
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a – Zone de risc natural.
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- HGR nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 700/2014 al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GM - 007 - 2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- Ordin nr. 80/N/1996 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale;
- Ordin nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin nr. 1312/2006 al Ministrului de Interne pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordin nr. 163/2007 al Ministrului Administrației și Internelor pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Ordin MDRT 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin ANRE nr. 4/2007 de aprobare a Normei Tehnice cod 4.1.207.0.01.09/03/07 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- Ordin ANRE nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

### **3. Domeniu de aplicare**

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „**Construire depozit de legume-fructe**”, din municipiul Satu Mare, b-dul Cloșca nr.113, jud. Satu Mare, proprietate privată a numitei SC Magic Diamant SRL.

3.2 RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat.

Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege.

3.3 Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.



3.4 Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5 În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;
- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximali POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:
  - a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
  - b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;
  - c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
  - d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
  - e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;
  - f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

3.6 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune.

3.7 În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art 32 și 48.

3.8 Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai în baza unui aviz de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **4.1 Terenuri agricole în intravilan (art. 4 RGU):**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de prezentul regulament și cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea obiectivelor de interes și utilitate publică.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **4.2 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:**

- terenuri forestiere (art.5 RGU)
- terenuri cu resurse ale subsolului (art. 6 și 7 RGU)
- zone cu valoare peisajeră sau zone naturale protejate (art. 8 RGU)

- zone antropice protejate (art. 9 RGU)
- zone grevate de servituți de protecție a valorilor de patrimoniu.

În situația evidențierii întâmplătoare a valorilor de patrimoniu arheologic, prin lucrări de construcții, autorizația de construire se suspendă până la obținerea avizului și a certificatului menționate mai sus, după efectuarea lucrărilor de cercetare.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

### **5.1 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:**

- zone grevate de riscuri naturale (art. 10 RGU)
- zone grevate de riscuri tehnologice sau terenuri poluate (art. 11 RGU)

### **5.2 Zone de protecție propuse / identificate prin PUZ care grevează zona studiată:**

- zona de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații).

### **5.3 Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)**

Autorizarea executării lucrărilor edilitare de utilitate publică se face pe baza documentațiilor elaborate în conformitate cu prevederile prezentului PUZ aprobat conform legii.

Este interzisă:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publică;
- autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

### **5.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)**

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale acestora sau care servesc funcțiunile principale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea care se autorizează și funcțiunea dominantă a zonei (locuințe și servicii), respectiv cu funcțiunile învecinate amplasamentului. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. "Prevederi la nivelul unităților funcționale".

### **5.5 Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT**

(art. 15 și anexa 2 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

### **5.6 Lucrări de utilitate publică (art. 16 la RGU) – nu este cazul**

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale** ( art. 17 și anexa 3 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice** - (art. 18 RGU)

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), conform OG Nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor zonele de protecție s-au delimitat astfel :

- **în intravilan**

În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și funcțiunile complementare acestora (comerț și servicii)
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament
- accese auto și podețe

Autorizarea executării construcțiilor având funcțiuni protejate (locuințe, instituții, etc) este permisă cu respectarea distanțelor de protecție la zgomot conform normelor.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile
- orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate

- **utilizări permise cu condiții:**

- orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului

- **utilizări interzise:**

- orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

### **6.3 Amplasarea față de aliniament** (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa nr, 3 „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (aliniament stradal).

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.

Construcțiile vor putea fi amplasate la frontul străzii.

După caz clădirile vor trebui retrase în vederea obținerii unor distanțe de protecție față de căile de comunicație prevăzute în normele speciale.

Regim de aliniere este liber - peisager în cadrul parcelei.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

#### 6.4 Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, platforma construcției poate fi amplasată cu respectarea Codului Civil față de limite laterale și față de limita posterioară.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### 7.1 Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, conform cu destinația construcției, direct sau prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Accesele se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

#### 7.2 Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### 8.1 Racordarea la rețele publice (art. 27 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.Transp. nr. 50/1998, ord. M.Sănătății nr. 119/2014 etc).

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Orice operațiune de parcelare în mai mult de trei parcele se face numai după aprobarea prealabilă a unei documentații de urbanism în faza PUZ.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei pe latura de acces;
- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;

- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pompiestic, însoire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

## **10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor**

### **10.1 Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

### **10.2 Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

## **11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### **11.1 Parcaje ( art. 33 și anexa 5 la RGU)**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (anexa 5 la RGU).

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

### **11.2 Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)**

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața parcelei.

Plantațiile care se realizează la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

### 11.3 Împrejmuiri (art. 35 RGU)

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejmuiri sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;
- împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite de proprietar.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă, fără a afecta domeniul public;
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante, fără a afecta domeniul public;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 1,8 m, traforată / transparentă;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;
- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

În împrejmuirea spre domeniul public se vor putea realiza goluri / locuri pentru contoarele de utilități, fără a afecta domeniul public.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### Unități și subunități funcționale propuse

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale :

- Is/Id – Zonă mixtă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile  
Sp – spații verzi, plantate  
Cr – căi de comunicații rutiere și pietonale, accese, parări

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).



## **Is/Id – Zonă mixtă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile**

### **A. Generalități**

- **Funcțiuni dominante:**
  - zonă mixtă de servicii și depozitare - P, P+1
- **Funcțiuni complementare**
  - CrTe (căi de comunicație, echipări tehnico-edilitare)
  - spații verzi, plantate – amenajări cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc
- **Funcțiuni tolerate**
  - nu este cazul

### **B. Utilizare funcțională**

- **utilizări permise**
  - prestări servicii, comerț, depozitare;
  - zone verzi, plantate;
  - lucrări tehnico-edilitare pe domeniul public și / sau privat;
  - căi de comunicație rutiere și pietonale;
  - reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare.
- **utilizări permise cu condiții**
  - spații de parcare și garaje exclusiv în domeniul privat;
  - orice funcțiune permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor edilitare cu avizul prealabil al administratorului echipării;
  - orice funcțiune permisă la autorizare care va avea asigurat accesul și / sau racordurile la utilități cu condiția avizării / autorizării prealabile a lucrărilor de către administratorul drumului și a echipării;
  - orice construcție doar cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență.
- **utilizări interzise**
  - locuințe;
  - unități industriale și de producție;
  - anexe gospodărești de tip rural;
  - construcții nedurabile provizorii, improvizate, amplasate la frontul către stradă;
  - orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclita siguranța sau stabilitatea clădirilor sau funcționarea obiectivului de bază.

### **C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Indicatorii urbanistici pentru totă zona de locuit și spații verzi:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 0,75
- regim de înălțime P, P+1,  $H_{\text{maxim admis}} = 8 \text{ m}$
- spații verzi minim 5%

Aliniamente și retrageri:

- conform Codului Civil. Regimul de aliniere este liber - peisager în cadrul zonei construibile.

Împrejmui:

- împrejmuirile la aliniament vor fi exclusiv în teren proprietate privată, fără a afecta domeniul public;
- în împrejmuirea spre domeniul public se vor putea realiza goluri / locuri pentru contoarele de utilități, fără a afecta domeniul public;

- porțile împrejuririlor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante, fără a afecta domeniul public.

Amplasarea contoarelor pentru utilități:

- contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public – strada;

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața parcelei.

Accese:

- gabaritele de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Parcări:

- parcare autovehiculelor se va face în interiorul terenului proprietate privată a beneficiarilor, conform R.G.U. Art.33;

- asigurarea numărului de locuri de parcaje necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:

| <b><i>Pentru servicii</i></b>            |                      |
|--|----------------------|
| activități desfășurate pe o suprafață de | un loc de parcare la |
| până la 400 m <sup>2</sup>               | 200 m <sup>2</sup>   |
| 400 - 600 m <sup>2</sup>                 | 100 m <sup>2</sup>   |
| peste 600                                | 50 m <sup>2</sup>    |

| <b><i>Pentru depozitare</i></b>          |                      |
|--|----------------------|
| activități desfășurate pe o suprafață de | un loc de parcare la |
| până la 1000 m <sup>2</sup>              | 500 m <sup>2</sup>   |

La calculul numărului de locuri de parcare valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice fracțiune.

ianuarie 2024

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6



Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1