

proiect nr. 24/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

**Construire pensiune turistică D+P+2E,
bazin etanș-vidanjabil, puț forat,
sistemăzire teren și amenajări exterioare**

**pe amplasamentul identificat
str.Talna nr.110
oraș Negrești-Oaș, județul Satu Mare**



Beneficiar:
Oros Grigor și Dorina
str.Botizului nr.126A, Satu Mare, jud.Satu Mare

aprilie 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.
24 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire pensiune turistică D+P+2E
str. Talna nr.110, oraș Negrești-Oaș
Beneficiar: Oros Grigor și Dorina

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. Anexa

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: 2.000
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 2.000
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A3	scara 1: 2.000
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A3	scara 1: 2.000
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică	A3	scara 1: 2.000

aprilie 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.
24 / 2023
PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire pensiune turistică D+P+2E
str. Talna nr.110, oraș Negrești-Oaș
Beneficiar: Oros Grigor și Dorina

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare, str.Talna nr.110, orașul Negrești-Oaș, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: Oros Grigor și Dorina, str.Botizului nr.126A, mun.Satu Mare, jud.Satu Mare

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu
- ing. Adrian Gheorghiu

1.4 Proiect nr.: 24 / 2023

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în intravilanului orașului Negrești-Oaș, str.Talna nr.110, conform extrasului de carte funciară.

Parcela de teren proprietate a beneficiarilor documentației este înscrisă în c.f. nr. 114387 Negrești-Oaș nr.cad. 114387, având suprafața de 13.000 mp.

Beneficiarii doresc, pe terenul aflat în proprietatea lor, construirea unei pensiuni turistice, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare.

Prin prezentul PUZ s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, echipărilor edilitare și amenajărilor.

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:500 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Cicio Bogdan Cosmin, în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

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

- Avizul de oportunitate nr. 2 din 19.03.2024 aprobat de primarul orașului Negrești-Oaș;
- Certificatul de Urbanism nr. 255 din 27.10.2023 emis de către primarul orașului Negrești-Oaș;
- 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 orașului Negrești-Oaș, str.Talna nr.110.

Conform PUG-ului orașului Negrești-Oaș aprobat prin HCL nr.26/2012, zona este situată în intravilan, iar zonificarea „Zonă locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă”. Terenurile din zonă sunt slab antropizate, cu foarte puține investiții, remarcându-se în zonă doar investiția realizată la „Popasul Răcșanului”.

Amplasamentul se situează la aproximativ 685 m de drumul DC 75, care leagă orașul Negrești-Oaș de stațiunea Luna Șes. Strada Talna este o stradă care face legătura directă între drumul DC 75 și localitatea Vama.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarilor ca zonă de unități comerciale și servicii.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în zona de sud a intravilanul orașului Negrești-Oaș, conform extras CF nr. 114387 Negrești-Oaș nr.cad. 114387, pe str.Talna nr.110.

Acest amplasament este mărginit la nord și est – terenuri fâneată, intravilan; la sud – terenuri fâneată, extravilan; la vest – strada Talna, intravilan.

Terenul se situează la una dintre ieșirile din orașului Negrești-Oaș (la periferie) pe o arteră care leagă orașul de localitatea Vama, pe un drum nemodernizat.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: adiacent cu str.Talna, 685 m de drumul DC 75, aproximativ 5,5 km față de Aria naturală protejată de interes național - RONPA0695 Tânoavele din Munții Oaș și aproximativ 10 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 - ROSPA0068 Lunca inferioară a Turului.

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în sudul intravilanului orașului Negrești-Oaș, pe str.Talna.

Relieful prezintă o pantă spre vest – nord-vest, caracteristic zonei submontane din Oaș, cotele de nivel variază de la 355 m până la 322 m. Panta aproximativă a terenului este de 14% (8°), fiind necesare lucrări de terasare pentru accesul auto și pietonal.

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 -4 - -5 °C, mediile de vară ajungând la 17 – 18 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (700 – 800 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 140.

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 str.Talna - nemodernizată, care are profil de aproximativ 7 m, în dreptul terenului beneficiarilor. Frontul terenului la stradă este de aproximativ 82 m.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

- teren „fânează” proprietate privată a beneficiarilor documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, parcela de teren cu nr. cadastral 114387 Negrești-Oaș, în suprafață de 13.000 mp;
- terenuri agricole – fânețe în intravilan și extravilan proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de 15.687 mp;
- teren „drum” domeniu public al orașului Negrești-Oaș aferent str.Talna și drumului din extravilan, în suprafață de 7.962 mp.

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

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 36.649 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de locuințe individuale (max.P+2) - L4, proprietate a privată a beneficiarilor documentației	13.000	35,47
2	Zonă de locuințe individuale (max.P+2) - L4	8.069	22,02
3	Zonă căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	7.108	19,39
EXTRAVILAN			
4	Terenuri arabil	7.618	20,79
5	Zonă căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	854	2,33
TOTAL ZONA STUDIATĂ		36.649	100,00

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 ²	%
1	Proprietate privată a beneficiarilor documentației, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice	13.000	35,47
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	15.687	42,81
3	Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent str.Amațului și drumului de exploatare	7.962	21,72
TOTAL ZONA STUDIATĂ		36.649	100,00

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenul proprietate a beneficiarilor documentației.

2.8 Echipare tehnico-edilitară

La intersecția străzii Talna cu drumul DC 75 există rețele de distribuție a apei potabile, canalizare, electricitate și telecomunicații.

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.

Aria naturală protejată de interes național - RONPA0695 Tânoavele din Munții Oaș se găsește la aproximativ 5,5 km față de amplasament, iar Situl de importanță comunitară - Natura 2000 - ROSPA0068 Lunca inferioară a Turului se găsește la aproximativ 10 km față de amplasament.

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.255 din 27.10.2023

La cererea beneficiarilor documentației în vederea realizării unui PUZ pentru Construire pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare, Primarul orașului Negrești-Oaș a emis Certificatul de Urbanism nr. 255 din 27.10.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. 114387 Negrești-Oaș nr.cad. 114387, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

- **regimul juridic:** teren intravilan, proprietate privată a solicitanților Oroș Grigor și Dorina; teren liber de sarcini;

- **regimul economic:** folosință actuală – arabil, destinație stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate conform P.U.G. aprobat prin HCL al Orașului Negrești-Oaș nr.26/09.05.2012 – UTR 4 – L4 – Zonă locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

- **regimul tehnic:** Imobilul se află în UTR 4 – L4 – Zonă locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;

- **Utilizări admise:** locuințe individuale cu regim de construire izolat cu regim de înălțime maxim de P+2 niveluri; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; funcțiuni comerciale; spații verzi publice; mobilier urban, locuri de joacă pentru copii; amenajări descoperite pentru practicarea sportului, unități de alimentație publică care deservește o anumită zonă; căi de acces carosabile și pietonale; parcuri la sol, garaje, împrejurimi; anexe;

- **Utilizări admise cu condiționări:** pentru orice lucrare de construire se vor realiza studii geotehnice, care vor stabili măsurile de prevenire/eliminare a fenomenelor de instabilitate și lucrările de consolidare; regimul de construire va fi numai izolat; se vor asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0; se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

- **Utilizări interzise:** orice alte funcțiuni decât cele menționate la articolele 1 și 2;

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 800 mp și front la stradă de minim 15 metri; adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 0,60 m conform Codului Civil, respectându-se servitutea de vedere. Pentru retrageri de până la 1,90 m, se vor putea practica doar goluri pentru ferestre secundare, cu dimensiuni maxime de 0,5 x 0,5 m, cu parapet de minim 1,80 m; se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4 metri;
- Circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;
- Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+2 (10,00 m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;
- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire; se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor domestice ale zonei;
- Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare;
- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilirea versanților;
- Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): pentru loturi cu suprafața între 800 - 1000 mp: POT maxim = 35%; pentru loturi cu suprafața peste 1001 mp: POT maxim = 30%;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT max pentru loturi de 800 – 1000 mp: 1,20 pentru clădiri P+2+M etaje; 0,70 pentru clădiri P+1 etaje; 0,50 pentru clădiri parter; CUT max pentru loturi cu suprafața peste 1001 mp: 0,90 pentru clădiri P+2+M etaje; 0,60 pentru clădiri P+1 etaje; 0,45 pentru clădiri parter;
- Bransamente și racorduri: construcțiile noi se vor bransa la utilitățile existente sau se vor prezenta variante alternative de bransare; se va respecta toată legislația specifică în vigoare; documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991 – republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice D.T. (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații).
- **regimul de actualizare/modificare a documentației de urbanism și a reglementărilor aferente**: având în vedere că scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, dar se încadrează în prevederile art. 32 al.(1) litera c. și art. 32 al.(7) și al.(8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; prin urmare elaborare unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, se realizează numai în baza unui Aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;
- 1. În vederea analizei oportunității elaborării P.U.Z se va întocmi și depune la registratura Primăriei Negrești-Oaș o documentație care să respecte prevederile art. 32 al.(3) și din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și anume: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii

propușe, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a acceselor și utilităților;

- 2. Pentru identificarea oportunității P.U.Z.-ului în interes public, se va iniția și realiza procedura de informare / implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare P.U.Z. conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin debateri publice;

- 3. P.U.Z. se va putea elabora numai în cazul și după emiterea Avizului de Oportunitate și cu respectarea acestuia. Prin Avizul de Oportunitate se vor stabili următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise; acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.; obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului;

- 4. Acordurile și Avizele necesare pentru P.U.Z. vor fi transmise prin avizul de oportunitate;

- 5. Avizul de oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.

- 6. Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare a PUZ-ului conform Ordinului 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 art. 35 - art.40.

3.2 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în noiembrie 2023 Studiul de Oportunitate pentru „Construire pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare”, în orașul Negrești-Oaș, str.Talna nr.110, județul Satu Mare. Studiul a fost aprobat de primarul orașului Negrești-Oaș cu Avizul de Oportunitate nr. 2 din 19 martie 2024, anexat în copie.

Avizul stabilește că instituirea reglementărilor urbanistice se va face prin elaborarea unui PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este conform planului de situație scara 1:1000, realizat de către Cicio Bogdan Cosmin – topograf autorizat, parcela beneficiarului cu nr.cadastral 114387, strada Talna privind accesul, cât și traseul rețelilor de utilități propuse;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de unități comerciale și servicii – IS2;

- indicatori urbanistici maximali: $POT_{maxim} = 60\%$ și $CUT_{maxim} = 2,20$, regim de înălțime maxim P+4;

- retragerea față de aliniament va fi de min.4,00 m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m, conform PUG aprobat – UTR IS2;

- retragerile față de limitele de proprietate laterale: min.0,60 m, conform Codului Civil – Legea 287/2009;

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;

- se vor respecta reglementările înscrise în Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR nr.525/1996;

- accese/circulații carosabile: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine;

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp; pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă la care se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;

- parcare autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform art.33 din RGU 525/ 1996;

- orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență;

- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, conform Anexei 4, pct.4.3.1. din RGU 525/ 1996;

- în funcție de destinația și capacitatea construcției, vor fi prevăzute cu: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor, conform Anexei 4, pct.4.3.2. din RGU 525/ 1996; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- spații verzi și plantate: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 10% din suprafața totală a terenului;

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor cuplice; se vor respecta reglementările înscrise în RGU 525/1996.

La documentație se vor obține următoarele avize: Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare; Distribuție Energie Electrică România S.A.; SC Apaserv Satu Mare SA Satu Mare; I.S.U. „Someș” Satu Mare; Direcția de Sănătate Publică Satu Mare; studiu geotehnic; studiu topografic vizat OCPI; acordul autentificat al proprietarilor parcelelor învecinate; dovada achitării taxei RUR.

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 str.Talna, printr-un acces auto și pietonal modernizat.

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a

persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare; orice acces la drumurile publice se va face conform avizului / autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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 cum urmează: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp; pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților; pentru construcții de turism/cazare vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri/unitate de cazare.

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.

Soluția prezentată în documentație asigură un număr de 196 locuri pentru autoturisme (2,5 x 5 m), ceea ce excede 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 36.649 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarilor documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al orașului Negrești-Oaș – strada Talna și drum.

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

- zonă de unități comerciale și servicii – IS2;

- vor fi permise construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, supermaketuri, servicii, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- regimul de înălțime variabil între: P și P+4; înălțimea maximă admisă: 15 m la cornișă/atic, față de cota terenului natural;

- procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 60%;

- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 2,20;

- aliniament: retragerea față de limita de proprietate spre stradă va fi de min.4,00 m;

- retragerile față de limitele de proprietate posterioare vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m

- retragerile față de limitele de proprietate laterale vor respecta Codul 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 o pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare. 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, electricitate și 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 m2	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de unități comerciale și servicii - IS2, proprietate a privată a beneficiarilor documentației	13.000	35,47
2	Zonă de locuințe individuale (max.P+2) - L4	8.069	22,02
3	Zonă căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	7.108	19,39
EXTRAVILAN			
4	Terenuri arabil	7.618	20,79
5	Zonă căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	854	2,33
TOTAL ZONA STUDIATĂ		36.649	100,00

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de unități comerciale și servicii:

POT_{maxim} = 60 %

CUT_{maxim} = 2,20

H_{maxim admis} = 15 m

Regim de înălțime maxim P+4

3.8 Parcelare

Prin prezenta documentație se propune trecerea în domeniul public al orașului Negrești-Oaș a unei suprafețe de 219 mp, din terenul proprietarilor, în vederea asigurării unui profil de minim 9 m pentru strada Talna, în dreptul proprietății beneficiarilor.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin extinderea rețelei existente la intersecția cu drumul DC 75 spre Luna Șes, aproximativ 685 m și realizarea unui bransament. Rețeaua va fi subterană, cu diametrul de minim Ø110, iar distanța între hidranți va fi de maxim 120 m.

Canalizare

Apele uzate menajere se vor descărcă în rețeaua de canalizare gravitațională. Se propune exinderea rețelei în subteran, de la intersecția cu drumul DC 75 spre Luna Șes, aproximativ 685 m și realizarea unui racord. Diametrul minim al rețelei va fi de Ø250.

Se vor putea prevedea și bazine vidanjabile individuale până la extinderea rețelei de canalizare.

Alimentare cu căldură

Încălzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul unor centrale termice individuale.

Pentru fiecare construcție se va urmări realizarea de surse de căldură alternative, precum pompe de căldură, panouri solare.

Alimentare cu gaze – nu e cazul, neexistând în zonă

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei existente, în subteran, de la intersecția cu drumul DC 75 spre Luna Șes, aproximativ 685 m și realizarea unui bransament.

Corpurile de iluminat vor fi de tip led.

Pentru fiecare construcție nouă se va urmări amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș.

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. De asemenea nu s-au introdus servituți sau restricții asupra terenurilor publice sau private. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților.

Deșeuri menajere

Odată cu aprobarea prezentului PUZ se impune extinderea serviciului public de salubritate atât în privința colectării deșeurilor de tip menajer cât și salubritatea domeniului public. Soluțiile se vor integra sistemului orășenesc 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 propune realizarea următoarelor tipuri de investiții de interes și utilitate publică:

a.) cu acces public și utilizare liberă (investiții private ale beneficiarilor pe terenul proprietate privată a lor) - lărgire de drumuri publice (str. Talna), la profil de 9 m, pe lungimea de aproximativ 82 m, în suprafață de 219 m²;

b.) cu utilizare în regim comercial - cu plata unei taxe / indemnizații - rețele publice de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Operațiunile de circulație a terenurilor proprietate a beneficiarilor documentației propuse sunt următoarele: transferul către domeniul public al orașului Negrești-Oaș a unei suprafețe de teren de 219 m² necesară asigurării profilului stradal al străzii cu profil de 9 m.

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 beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari.

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

4.2 Defalcarea costurilor

<u>Tipuri de cheltuieli</u>	<u>Responsabil de cheltuieli</u>	<u>Perioada estimată a lucrărilor</u>
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiarii documentației	octombrie 2023 – iunie 2024
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarii documentației	iulie 2024 – octombrie 2024
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarii documentației	octombrie 2024 – martie 2025
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarii documentației	octombrie 2024 – martie 2025
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarii documentației	octombrie 2024 – martie 2025
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarii documentației	octombrie 2024 – martie 2025

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- realizarea transferului de proprietate către domeniul public
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse: rețele, clădiri și drumuri
- realizarea investițiilor propuse: rețele, clădiri și drumuri, precum și a bransamentelor și racordurilor la rețelele tehnico-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:

- transferul către domeniul public al orașului Negrești-Oaș a unei suprafețe de teren de 219 m², proprietate a beneficiarilor, necesară asigurării profilului stradal al străzii Talna cu profil de 9 m;

- stabilirea funcțiunii ca zonă de unități comerciale și servicii – IS2, pentru restul din parcela proprietate privată a beneficiarilor documentației (regim de înălțime maxim admis P+4, $POT_{MAX}=60\%$, $CUT_{MAX}=2,20$, $H_{maxim\ admis}=15$ m la cornișă/atic), în suprafață totală de 1.250 m^2 ;

- schimbarea regimului economic a parcelei proprietate a beneficiarilor prin trecerea din categoria „fâneată” în cea de „curți-construcții”, ca efect al obținerii autorizației de construire.

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 orașului Negrești-Oaș, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarilor.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al orașului Negrești-Oaș.

aprilie 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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

**„Construire pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil,
puț forat, sistematizare teren și amenajări exterioare”
str.Talna nr.110, oraș Negrești-Oaș, 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 se integrează reglementărilor stabilite prin PUG.

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 pensiune turistică D+P+2E, bazin etanș-vidanjabil, puț forat, sistematizare teren și amenajări**”, din orașul Negrești-Oaș, str. Talna nr. 110, jud. Satu Mare, proprietate privată a numiților Oros Grigor și Dorina.

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): nu este cazul

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:
- zonă de protecție pentru drumuri (conf. L 198 / 2015) distanțe măsurate de ambele părți de la marginea zonei de siguranță - drumuri comunale – 18 m;
 - zonă protecție rețea de apă subterană (0,8 m din ax);
 - zonă protecție rețea de canalizare subterană (0,8 m din ax);
 - zonă protecție LEA 20 kV (12 m din ax);
 - zonă protecție LES (0,8 m din ax);
 - zonă protecție rețea de telecomunicații aeriene (0,8 m din ax).

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, 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.

Față de aliniamentul stradal construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament cu minim 4,0 m la stradă (domeniul public).

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 explice 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 ale parcelelor platforma construcției poate fi amplasată pe perimetru, conform Codului Civil, dar nu mai puțin de 0,6 m de la limita de proprietate pentru construcțiile supraterane. Față de limitele de laterale se va putea construi la distanțe mai mici cu condiția obținerii unui acord notarial din partea proprietarului terenului

vecin. Se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare.

Pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejurimi și porți pentru accese.

În relație cu limita posterioară a parcelelor, platforma construcției poate fi amplasată la minimum $H/2$ m față de limitele din partea din spate a loturilor, dar nu mai puțin de 5 m.

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.

Accesele pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile comerciale, vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

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 și energie electrică.

După caz se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autentificată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarii construcției.

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 :

- 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, însorire, 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 și în explicitarea UTR și a subzonelor.

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 împrejmuiri

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 Împrejmui (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 împrejmui sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;
- împrejmui 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 - 2,0 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 :

- IS2 – zonă de unități comerciale și servicii
 - Sp – spații verzi, plantate
 - Cr – căi de comunicații rutiere și pietonale, accese, parcuri
- CRTE – zonă pentru căi de comunicație rutieră, amenajări aferente și rețele edilitare (amplasate pe întreaga zonă)
 - drumuri și străzi inclusiv amenajări aferente
 - rețele și echipări edilitare (apă, canal, energie electrică, gaze, telefonie, etc.)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCTIONALE

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).

IS2 – Zonă de unități comerciale și servicii

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante:**
 - zonă de unități comerciale și servicii
- **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**
 - construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, supermaketuri, servicii, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- **utilizări permise cu condiții**
 - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii; autorizare executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art.33 din RGU);
- **utilizări interzise**
 - orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la utilizări admise și admise cu condiții; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru totă zona de locuit și spații verzi:

- POT maxim 60%
- CUT maxim 2,20
- regim de înălțime maxim admis P+4, $H_{\text{maxim admis}} = 15$ m la cornișă/atic, față de cota terenului natural
- spații verzi minim 5%

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 750 mp cu un front la stradă de minim 25 m; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: retragerile față de limita posterioară vor fi la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m. Retragerile față de limitele de proprietate laterale: min.0,60 m, conform Codului Civil – Legea 287/2009

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m; se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare.

Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare; orice acces la drumurile publice se va face conform avizului / autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea autovehicolelor: pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp; pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților; pentru construcții de turism/cazare vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minimum 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, dar nu mai puțin de 5 locuri/unitate de cazare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate (dacă acestea există); înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente; regim de înălțime maxim admis: P+4 (15 m la cornișă/atic).

Aspectul exterior al clădirilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei; fațadele trebuie integrate în particularitățile zonei; este interzis a se folosi culori stridente; culorile folosite la finisarea suprafețelor vor fi cele tradiționale, naturale; la autorizarea lucrărilor de construire se vor prezenta codurile de culoare folosite la finisajele exterioare (coduri RAL); se permite amenajarea cu spații verzi a teraselor neutilizabile; se admit accente cu inserții de construcții moderne, care să nu facă notă discordantă cu identitatea culturală locală; nu sunt permise construcții cu aspect mediteranean – acoperiș cu pantă mai mică de 37%; se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; nu sunt permise folosirea elementelor din policarbonat, materiale plastice și inox la fațade; nu se vor realiza învelitori din tablă simplă/cutată lucioasă, azbociment și nici din țiglă metalică / ceramică lucioasă.

Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare.

Spații libere și spații plantate: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 10% din suprafața totală a terenului; parcurile înierbate nu intră în calculul suprafeței spațiilor verzi; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilirea versanților.

Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor respecta înălțimile impuse de Codul Civil; împrejmuirile recomandă a se realiza din materiale locale (lemn, piatră); nu se

recomandă a se realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă, beton; nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate; nu se vor realiza garduri din elemente de inox, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat, materiale plastice; nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate; nu se va folosi sârma ghimpată; împrejuririle la aliniament vor fi exclusiv în teren proprietate privată, fără a afecta domeniul public; în împrejurirea 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.

CRTE. - Căi de comunicație rutieră, amenajări aferente și rețele edilitare

A. Generalități

Zona pentru căi de comunicație rutieră, amenajări aferente și rețele edilitare ocupă 31,75 % din totalul zonei studiate și este reprezentată de:

- zona drumului național
- zona stradă propusă spre lărgire și modernizare
- traseul rețelilor tehnico-edilitare amplasate pe parcelele căilor de comunicație
- **Funcțiuni dominante**
 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- **Funcțiuni complementare**
 - rețelele tehnico-edilitare
 - plantații de aliniament
 - șanțuri de scurgere a apelor pluviale
- **Funcțiuni tolerate**
 - construcții, amenajări sau echipări colaterale căilor de comunicație și rețelilor edilitare

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - drum, trotuare, rigole, piste de bicicliști
 - străzi secundare, trotuare, rigole, conform categoriei a IV-a de deservire locală
 - drumuri de exploatare, rigole
 - instalații și semne de dirijare a circulației
 - stații de transport în comun
 - elemente de consolidare a străzilor și drumurilor, terasamente
 - amenajări de spații publice și mobilier urban
 - rețele tehnico-edilitare (energie electrică, iluminat public, apă, canalizare menajeră și pluvială, conducte de refulare, gaze, telefonizare, CATV, etc.)
 - echipări tehnico-edilitare (posturi trafo, stații pompare)
 - reparații și modernizări la căi de comunicație și la funcțiunile complementare
 - plantații de protecție și de aliniament.
- **utilizări permise cu condiții**
 - orice lucrare la căile de comunicație sau la rețele edilitare în zonele intersecțiilor cu respectarea retragerilor de aliniament;
 - orice racord / acces la / din străzi sau la rețelele edilitare cu avizul / autorizația prealabilă a administratorului acestora;

- orice lucrare nouă sau intervenție la căile de comunicație sau la rețele edilitare cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență și avizul prealabil al administratorilor celorlalte sisteme;

- plantații de aliniament, șanțuri sau rigole cu avizul prealabil al administratorilor drumurilor și rețelelor.

- **utilizări interzise**

- deschideri de străzi fără a respecta minim profilul stradal propus prin documentație;

- deschidere de străzi înfundate pe trama stradală coordonatoare propusă prin documentație;

- orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclita siguranța circulației sau stabilitatea căii de comunicație;

- orice lucrare de drept privat pe terenurile rezervate pentru căi de comunicație noi, modificări de trasee, lărgiri de profile, amenajări de intersecții sau lucrări de protecție.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se va asigura profilul tip prezentat în planșe, parte carosabilă de minimum 5,5 m și trotuare de minimum 1 m pe fiecare parte a străzii.

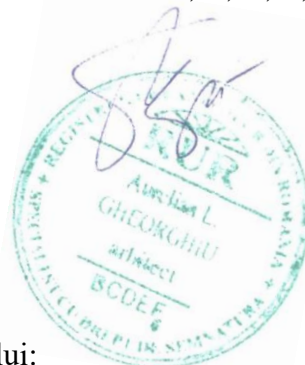
Toate rețelele de orice tip, amplasate în domeniul public intravilan, vor fi realizate exclusiv în subteran. În domeniu privat se admit rețele aeriene.

aprilie 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

