



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L

C.U.I .37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 367/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ PENTRU AC-

TIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI

SERVICII

**ZONĂ MIXTĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI
SERVICII - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

**în mun. Satu Mare, str. Energiei, nr. 6,
județul Satu Mare**

beneficiar: S.C. Ancora S.R.L. și S.C. Ramaco Fly S.R.L.

August 2022



BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Introducere, date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale
5. Unități teritoriale de referință

Volumul 3. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

PROPUSE PRIN P.U.Z.

BORDEROU PIESE DESENATE

URBANISM

0. Plan de încadrare în PUG preliminar	pl. U 0	sc. 1: 10 000
1. Incadrarea în zonă	pl. U 1	sc. 1: 5 000
2. Situația existentă	pl. U 2	sc. 1: 1 000
3. Reglementări urbanistice. Zonificare	pl. U 3	sc. 1: 1 000
4. Reglementări tehnico-edilitare	pl. E 4	sc. 1: 1 000
5. Circulația terenurilor. Proprietăți	pl. U 5	sc. 1: 1 000
6. Ilustrare urbanistică	pl. U 6	sc. 1: 1 000



MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Denumirea proiectului: - Zonă mixtă pentru activități productive și servicii - Elaborare și aprobare PUZ

1.2 Beneficiar: S.C. ANCORA S.R.L. și S.C. RAMACO FLY S.R.L.

**1.3 Proiectant general:
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.**

1.4 Proiect nr. 367/2021

1.5 Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru terenurile sus menționate situate în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, zona Energiei, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea construirii unor clădiri industriale și pentru servicii, spălătorie auto etc.

Parcelele sunt accesibile din strada amplasată pe latura estică a zonei reglementate, de pe **str. Energiei**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: b-dul Careiului, str. Bradului și respectiv str. Magnoliei, aflate în zona vestică a orașului, respectiv din drumul de servitute cu nr. cad. 177261.

Terenurile care urmează a fi reglementate prin P.U.Z. au o suprafață de **7044,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 176390, 4345,00 mp pentru terenul cu nr. CF. 177373**, conform Extraselor de Carte Funciară. Acesta este în proprietatea beneficiarilor, având folosința de curți construcții, respectiv construcții edilitare și industriale.

Prin P.U.Z. se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care vor putea fi valorificate terenurile înscrise în C.f. cu **nr. cad. 176390 și nr. cad. 177373**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigențelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcții, după caz demolări, dezlipiri, alipiri etc.

În funcție de opțiunea beneficiarului se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiuni
- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente și propuse
- d. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- e. stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului



f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Satu Mare. Prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zonă mixtă pentru activități productive și servicii, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

1.7 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 la scara 1:1000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Soponar Radu Mihai.
- Certificat de urbanism nr. 941/20.12.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extrase CF nr. 176390, 177373
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- planșa nr. 1- încadrare în localitate

- planșa nr. 2- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Satu Mare (în maghiară Szatmárnémeti - pronunțat Satmar, în germană Sathmar-pronunțat Sacmer), vechea denumire românească Sătmar sau Sătmar-Mintiu, este un municipiu reședință de județ și cel mai mare oraș al județului Satu Mare, România.

Municipiul Satu Mare apare menționat documentar în secolul al XII-lea într-o cronică sub forma Castrum Zothmar. În evul mediu pe teritoriul actual Satu Mare funcționau două așezări umane: Satu Mare și Mintiu, despărțite de cursul râului Someș. O etapă importantă în dezvoltarea ulterioară a orașului este unirea celor două așezări, o dată cu dobândirea titlului de "oraș liber regal" în anul 1712.

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare accentuată în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea, când s-a extins considerabil suprafața construită a acestuia. De asemenea s-a realizat lucrări considerabile de infrastructură. Urmând ca în 1872 să se stabilească legătura feroviară cu Sighetul Marmației și Carei, apoi în 1844 cu Baia Mare. În 1881 s-a introdus rețeaua de iluminat public.

Orașul Satu Mare devine centru de județ după reforma administrativă din 1926, configurație care se va păstra în toată perioada interbelică.

În timpul celui de-al doilea Război Mondial, orașul este grav afectat de bombardamente, fondul construit fiind majoritar afectat.

În anii 50 orașul cunoaște o dezvoltare majoră: se construiesc noi cartiere de locuințe, concomitent cu dezvoltarea industrială transpusă în construirea de fabrici.

Amplasamentul studiat se află în zonă mixtă de industrie și servicii - conform PUG și RLU Satu Mare preliminar, într-o zonă ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea parcelelor studiate prin PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este cu caracter industrial.

Terenul are în prezent funcțiunea de zonă nereglementată urbanistic din lipsa unei documentații de urbanism valabilă, conform CF - zonă de construcții industriale și edilitare.



Se propune reglementarea zonei cu funcțiunea actuală de zonă mixtă industrie și servicii, în zonă mixtă pentru activități productive și servicii: în scopul construirii unor clădiri cu funcțiuni mixte cu caracter industrial, civil și industrial, desființări clădirii existente etc.

2.2 Încadrarea în localitate, vecinătăți

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din str. Energiei, respectiv din drumul de acces cu nr. cad. 177261.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- spre nord: zonă mixtă pentru activități productive și servicii - Statul Român - Constructorul Satu Mare Societate Cooperativă, Sunflower Transilvania S.R.L., Pop Sistem S.R.L., Ancora S.R.L.
- spre sud : zonă instituții publice și servicii - Exclusiv LV S.R.L., S.C. Filiala de întreținere și servicii energetice „Electrica Serv ” S.A. București
- spre vest : zonă căi de comunicație feroviară- dezafectată
- spre est: zonă mixtă pentru activități productive și servicii - Ancora S.R.L., str. Energiei, S.C. Autonova S.A..

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în vestul municipiului Satu Mare, în intravilanul localității Satu Mare, cu accesibilitate din strada Energiei și străzii de servitute, respectiv din b-dul Careiului.

Parcellele de teren proprietatea beneficiarului sunt învecinate cu terenuri intravilane preponderent cu funcțiunea de cu zonă industrială și servicii.

Relieful terenului este aproape plat, diferențele maxime de nivel ale terenului de amplasament fiind de 1,06 m pe o distanță de 108,00 m, cotele de nivel variind între 122,37 și 123,43.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere a bazinului hidrologic se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasă râurilor, fiind în legătură cu râul Someș, având fluctuații de nivel în funcție de nivelul râurilor, depinzând de regimul de precipitații.

Pe amplasament nu a fost interceptată pânza de apă freatică până la o cotă de – 6,00 m.

Clima. Din punct de vedere climatic mun. Satu Mare se află în zona de climat temperat-continental, moderat. În această zonă iernile sunt mai lungi și verile mai moderate. Temperatura medie anuală în Satu Mare este de 9,7⁰C. Valorile medii ale temperaturilor înregistrate la Satu Mare se prezintă astfel: primăvara 10,2⁰C, vara 19,6⁰C; toamna 10,8⁰C; iarna -1,7⁰C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (1000 – 1200 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120. Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6472/ 2-83, terenul studiat se încadrează în zona III.

Geologia. Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic se găsește la limita dintre Depresiunea Panonică (în nord- Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic Câmpia Tisei) și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară.

La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central.



Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin marmele cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresifiate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează straturile de argilă prăfoasă și argilă grasă galben - cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică.

O mare însemnătate o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loess-oide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

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

Conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013, în baza macro-zonării seismice, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "E", având $K_s=0,12$, $a_g=0,15$ și $T_c=0,7$ sec.

Zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macro-zona de intensitate seismică VII, cu o perioadă de revenire de c.c.a. 100 ani, conform MSK.

2.4 Circulația

Circulațiile în zonă sunt asigurate de pe strada Energiei, stradă care asigură accesul rutier în dublu sens, fiind un drum amenajat, cu o lățime a profilului stradal total de 16,45 m. Traficul în zonă studiată este mediu. Strada este asfaltată, nu sunt amenajate trotuarele decât parțial.

Drumul de servitute cu nr. cad. 177261 are un profil stradal de 6,30 m asigură 2 fluxuri de circulație. Nu asigură zone pentru circulații pietonale .

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate sunt preponderent cu funcțiuni de zonă de servicii și industrie, respectiv zonă de servicii.

Terenul este ușor accesibil, dispune de rețele edilitare aflate la strada Energiei.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Amplasamentul este adiacent străzii Energiei și drumului de servitute, la stradă se găsește rețeaua de electricitate, respectiv LEA 0,4 KV, amplasamentul permite bransarea la postul de transformare din incinta societății Ancora S.R.L. .

Rețeaua de apă potabilă este la strada Energiei.

Rețeaua de canalizare la strada Energiei.

Rețeaua de gaze naturale la strada Energiei.

Amplasamentul permite racordarea noilor investiții la rețelele stradale existente.

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

Zona studiată are o suprafață totală de 55 872,20 mp, din care terenul reglementat - aflat în proprietatea beneficiarilor este de **11 389,00 mp - care are folosința curți construcții în intravilan**, având funcțiunea de zonă de industrială și edilitară în intravilan conform CF, bilanțul teritorial al actualelor folosințe pentru întreaga zonă studiată prin PUZ ,este următorul :



Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1	Teren în proprietatea beneficiarilor	11 389,00	20,38
2	Zonă de servicii	7 719,75	13,82
3	Zonă căi de comunicație rutieră	3 637,50	6,51
4	Zonă căi de comunicație pietonală	169,35	0,30
5	Zonă spații verzi publice	337,10	0,60
6	Zonă industrială și servicii	31 814,45	56,95
7	Zonă pentru căi de comunicație ferovoaară	805,05	1,44
TOTAL ZONA STUDIATĂ		55 872,20	100,00

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În proprietatea publică se înscriu terenurile :

- terenuri proprietate publică de interes local: strada Energiei, linie feroviară dezagectată, spații verzi, trotuare: 3 920,70 mp.
- terenuri proprietate privată: 51 951,45 mp.
- terenurile proprietate privată a beneficiarului are o suprafață de 11 389,00 mp, reprezentând terenul reglementat compus din: parcela reglementată cu nr. cad 177373 ȘI 176390.
- nu se propun a fi trecute în proprietatea publică locală suprafețe.

2.8 Echiparea tehnico-edilitară

Amplasamentul are posibilitatea de bransare la rețelele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaz. Ele se află la strada Energiei.

2.9 Probleme de protecția mediului

Au fost selectate principalele probleme de mediu cu relevanță directă pentru PUZ:

Apa – Asigurarea alimentării cu apă potabilă și apă menajeră a incintei propuse prin PUZ este asigurată prin extinderea de rețea propusă, construirea unor noi investiții pe parcelă va aduce după sine extinderea rețelelor în interiorul parcelei.

Canalizarea propusă va fi de tip menajer, colectarea apelor menajere este asigurată prin extinderea rețelelor existente, construirea unei noi investiții pe parcelă va aduce după sine extinderea rețelelor în interiorul parcelei. Canalizarea apelor pluviale se va face într-o rețea internă, de unde apa uzată va fi trecută printr-un deznisipator și separator de hidrocarburi.

Obiectivele Naționale cu referire la sectoarele apă și salubritate au fost formulate în Programul Operațional Sectorial de Mediu (POS Mediu). POS Mediu - identifică drept prioritate nr. 1

Scopul sistemului integrat este implementarea de măsuri de prevenire sau de reducere a emisiilor în atmosferă, apă și sol, inclusiv a măsurilor privind managementul deșeurilor, pentru activitățile menționate pentru atingerea unui înalt nivel de protecție a mediului ca întreg.

Cerințele specifice privind abordarea integrat sunt transpuse în totalitate prin O.U.G. nr. 152/2005 privind prevenirea, reducerea și controlul integrat al poluării aprobat prin Legea 84/2005.



Aer - Activitățile economice din zonele propuse și învecinate constituie surse de poluare conform folosinței de zonă industrială.

Dat fiind faptul că atmosfera reprezintă cel mai larg și imprevizibil vector de propagare al poluanților, ale căror efecte sunt resimțite în mod direct și indirect de către om și celelalte componente ale mediului, se impune ca prevenirea poluării atmosferei să constituie o problemă de interes public, la nivel local, regional și național. Potențial, poluarea aerului este una dintre cele mai grave probleme ale societății actuale, atât din punct de vedere temporal - are efecte atât pe termen scurt și mediu cât și pe termen lung, dar și spațial - mobilitatea și suprafețele afectate sunt mari.

Conform Organizației Mondiale a Sănătății, cu referire la poluarea atmosferică- atunci când una sau mai multe substanțe sau amestecuri de substanțe sunt prezente în atmosferă în cantități sau pe o perioadă care pot fi periculoase pentru oameni, animale, sau plante și contribuie la punerea în pericol sau vătămarea activității sau bunăstării persoanelor. Zona studiată poate fi considerată zonă cu emisii normale sub aspectul poluării cu pulberi în suspensie (surse majore: traficul rutier).

Calitatea aerului este exprimat statistic printr-o serie de indicatori, care descriu fenomenul de poluare sub forma răspândirii în aer a unor substanțe reziduale poluante, rezultate preponderent din activitățile antropice. Datele privind cantitatea poluanților la nivelul solului (la nivelul aerului respirat) sunt furnizate de sistemele de monitorizare a calității aerului. Activitatea propusă poate exercita un impact redus asupra tuturor factorilor de mediu, prin afectarea calității aerului, apelor, solului, generarea deșeurilor de diverse tipuri și prin utilizarea resurselor naturale.

Sol - Nu s-au identificat în zonă soluri deteriorate prin întocmirea de studii geotehnice, care să impună consolidări sau interzicerea de a se construi. Pentru colectarea deșeurilor s-a implementat proiectul ISPA privind gestiunea deșeurilor la nivel județean, fiind astfel înlăturată o sursă de poluare a solului. Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele și vor fi colectate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarii vor face contracte de prestări servicii.

Riscuri naturale - Zona studiată nu se află în zone cu risc de inundații, zone erodate, sau zone expuse la risc de inundație de la ploii însemnate cantitativ sau topirea zăpezii, ca măsură preventivă este necesară întreținerea și decolmatarea permanentă a rigolelor și șanțurilor drumurilor și de incintă.

Zonarea teritorială - Teritoriul administrativ este diferențiat în funcție de destinația principală a terenurilor și în conformitate cu necesitățile populației. Zonarea propusă prin prezentul PUZ asigură dezvoltarea zonei, are un acces bun la infrastructura orașului și este compatibilă cu zona studiată reglementată prin PUG.

Conștientizarea publicului - Creșterea responsabilității publicului față de mediu. Primăria informează cetățenii despre hotărârile adoptate de Consiliul Local. Regulamentul Local de Urbanism propus prin PUZ impune procedurile de aprobare a obiectivelor de investiții.

Clădirile propuse prin varianta de mobilare a zonei studiate (ilustrarea urbanistică) va fi spălătorie auto, respectiv hală de mentenanță a mașinilor unității care vor fi accesibile din strada existentă, respectiv din curtea imobilului.

Pentru asigurarea calității vieții în zona studiate se vor propune zone verzi în procentaj de minim 20%.

O altă problemă de mediu este și asigurarea cerințelor impuse de PSI adică asigurarea acceselor libere cu gabarit liber minim de 3x 3.5 m.

Soluțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal nu au efecte cumulative negative pentru oraș și nici pentru zonele învecinate principalele obiective fiind:

- reglementarea urbanistică
- asigurarea cu sisteme de alimentare cu apă, respectiv cu sistem canalizare;
- depozitarea deșeurilor- în incinta parcelei propuse- în europubele care vor fi transportate periodic de către o firmă specializată;
- reducerea/eliminarea riscurilor naturale;



- eficientizarea energetică prin extinderea rețelei de alimentare;
- creșterea gradului de conștientizare asupra problemelor de mediu.

Având în vedere activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății în context transfrontalier și local.

Riscuri naturale: - Nu este cazul

Asigurarea protecției peisajului:

Interzicerea realizării de construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului;

Adoptarea de elemente arhitecturale adecvate, optimizarea densității în zonele edificabile concomitent cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a amenajărilor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă.

Impunerea refacerii stratului vegetal și plantarea acestuia după fiecare construcție realizată.

Zonarea teritorială:

Informarea și conștientizarea cetățenilor privind valoarea tipurilor de ecosisteme și măsurile necesare pentru protejarea acestora.

Respectarea regimului de construire și distanțelor minime de protecție față de ecosisteme. Se recomandă crearea de legături între aceste zone, care să permită dezvoltarea faunei și florei caracteristice și evaluarea corectă și de detaliu a biodiversității din zona proiectelor.

Punerea în valoare a peisajului și amenajarea de spații verzi acolo unde este posibil.

Conservarea resurselor:

Încurajarea investițiilor ce utilizează surse regenerabile de energie.

Creșterea responsabilității populației.

Creșterea responsabilității publicului față de mediu.

Se elimină poluarea din surse difuze.

Având în vedere amplasarea în cadrul localității, activitățile prezente și viitoare din zonă, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal are un impact pozitiv asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății, nu vor afecta caracteristicile speciale sau patrimoniul cultural. În urma analizei în prezentul PUZ nu se pune problema depășirii standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului.

Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt 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.

În zona studiată nu există riscuri naturale (inundații și alunecări de teren).

De asemenea amplasamentul nu se află în zonă protejată istorică sau cu valori de patrimoniu.

2.10 Opțiuni ale populației

Oportunitatea prezentei investiții s-a stabilit prin avizul emis de Primăria Municipiului Satu Mare nr. 21/07.07.2022 privind reglementarea terenurilor aflate în proprietatea beneficiarului, aflat în intravilanul municipiului Satu Mare în vederea utilizării acestora pentru funcțiunile propuse prin prezenta documentație.



Propunerea de reglementare: a acceselor, a indicatorilor urbanistici pentru zona studiată este benefică din punct de vedere urbanistic, având în vedere tendința de dezvoltare din zona studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice

– planșa nr. 4- reglementări echipare edilitară

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a prezentului PUZ sunt: studiu geotehnic și studiu topografic. Din concluziile acestor studii, a reglementărilor PUG-ului preliminar, a strategiilor de dezvoltare a municipiului, poate menționa că realizarea investiției propuse este benefică, dat fiind caracterul industrial al zonei.

3.2 Reglementari urbanistice conf. PUG

– planșa nr. 1- încadrare în localitate

În P.U.G. Satu Mare amplasamentul studiat este curți construcții în intravilan, scopul acestei documentații fiind schimbarea destinației din curți construcții cu funcțiunea de zonă mixtă pentru activități productive și servicii cu funcțiuni compatibile și complementare (făcând posibilă construirea unei *spălătorie auto, hală mentenanță, sediu administrativ etc*) după avizarea și aprobarea P.U.Z. conform legislației în vigoare.

3.3 Reglementări conform Certificatul de Urbanism

La cererea beneficiarului, în vederea elaborării PUZ Primăria municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 941/20.12.2021, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul / zona studiată sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic

- terenul în intravilan conform CF
- terenul este proprietate privată a solicitanților

Regim economic

- folosință actuală curți construcții, intravilan conform CF
- folosință propusă: nu sunt
- Reglementări fiscale: imobilul situat în zona D

Regim tehnic

- asupra imobilului nu sunt reglementari tehnic- inexistență P.U.G.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Prin propunerile de urbanism se dorește valorificarea amplasamentului și revitalizarea zonei studiate.



3.5 Modernizarea și organizarea circulației

Accesele carosabile, platformele betonate respectiv aleile pietonale existente se vor păstra și se vor îmbunătăți prin propunerea unui strat de uzură nou din beton. Respectiv se va amenaja o zonă de parcaje- 10 locuri și o platformă betonată pentru circulațiile auto și pietonale necesare investiției.

Strada existentă asigură accesul în două sensuri, profil existent fiind de 16,45 m lățime. Drumul de servitute din incinta are un profil de 6,30 m.

3.6 Zonificare funcțională, reglementări

Teritoriul zonei studiate include zone unități industriale, zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonale, canale și cimitir.

Pe amplasament urmează a se realiza o zonă mixtă de servicii și unități agro-industriale, cu funcțiuni compatibile și complementare zonei.

3.7 Bilanț teritorial existent / propus

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ ÎN ZONA REGLEMENTATĂ prin PUZ

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1	Zonă mixtă pentru activități productive și servicii cu funcțiuni complementare și complementare (UI, IS, Sp, Te)	6 833,40	60,00
2	Zonă căi de comunicație rutieră, pietonale, alei , rigole (Cr)	2 277,80	20,00
3	Zonă spații verzi amenajate (Sp)	2 277,80	20,00
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ		11 389,00	100,00

2.4 Regim juridic și economic

Imobilul este proprietate privată S.C. ANCORA S.R.L. și S.C. RAMACO FLY S.R.L., aflat în intravilanul municipiului Satu Mare.

Funcțiunea existentă este curți construcții industriale și edilitare conform CF nr.177373, respectiv curți construcții conform CF nr. 176390. Folosința conform documentațiilor de urbanism aprobate și expirate: zonă industrială. Conform PUG preliminar zona mixtă pentru activități productive și servicii.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în lista monumentelor istorice și nici nu intră sub zona de protecție ale acestora.

Funcțiunea propusă este de zona mixtă: IS+UI cu funcțiuni compatibile și complementare (TE, SP, CR, Sp).

În vederea soluționării reglementărilor urbanistice și a parcelării este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) avizat și aprobat conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.



3.8 Indicatori urbanistici

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea reglementării ca zonă mixtă pentru servicii și depozitare cu funcțiuni compatibile și complementare.

Regimul de înălțime propus este de S,D,P÷P+1, cu înălțimea maximă la streșină de 12.00 m, înălțimea totală max. 16.00 m – aplicabile construcțiilor.

Se propun principalii indicatori urbanistici maximali de control propuși prin PUZ :

P.O.T= 60%, C.U.T. = 1.20.

Regimul de aliniere a terenului față de strada- la strada existentă de unde se va realiza accesul, este de minim 6.00 m pentru parcela cu nr. cad. 176390, respectiv min. 3.00 m pentru parcela cu nr. cad. 177373. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Circulațiile și accesele necesare se vor stabili prin PUZ, respectiv se vor păstra cele existente- drumul de servitute existent cu acces din strada Energiei.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

Utilități existente în zonă și pe amplasament:

- energie electrică se asigură de la postul de transformare electric din nord-estul vecinătății;

- alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua existentă pe strada;

- canalizarea menajeră se asigură de la rețeaua stradala existentă pe strada;

- alimentarea cu gaz- se asigură de la rețeaua existentă pe stradă.

Canalizare pluvială: se va colecta apa pluvială, se trece prin deznisipatoare și separatoare de uleiuri, urmând a fi deversate în canalul adiacent părții sudice a parcelei.

Încălzire- se va face prin centrala termică pe combustibil solid.

Telefonizare - racordare la rețeaua mobilă.

Colectarea deșeurilor- se va prevedea o platformă gospodărească pentru containere , de unde vor fi transportate la groapa de gunoi.

Accesul carosabil se va asigura din strada limitrofă existentă și drumul de acces existent.

Accesul pietonal se va realiza de pe trotuare existente pe strada conform părții desenate, respectiv pe parcelă se propun: alei betonate. Conform părții desenate prezentată, se constată existența parțială a trotuarelor la nivelul străzilor din zona studiată. Pe trotuarele existente se asigură deplasarea pietonilor. La nivel urbanistic se păstrează profilul stradal propus prin PUG, care prevede existența circulațiilor pietonale la nivelul străzii.

3.10 Protecția factorilor de mediu

Nu este necesară evaluarea de mediu deoarece planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, aprobată cu modificările prin Legea nr.49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și completările ulterioare.

Prin propunerile urbanistice din P.U.Z. soluțiile adoptate (cu respectarea măsurilor de protecție în dezvoltarea propusă) impactul asupra mediului nu va fi semnificativ și nu va produce efecte ireversibile.

Prin propunerile P.U.Z. se va asigura un cadru unitar creând posibilitatea de dezvoltare durabilă în context local și zonal pe un termen mediu de 2 -10 ani.

Reglementările funcționale - zonificarea privind dezvoltarea în teritoriu sunt corelate cu cerințele



temei, precum și cu aspecte ce vizează protecția mediului. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică și asigură corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile din Planul Urbanistic General Satu Mare. Soluțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal nu au efecte cumulative negative pentru oraș și nici pentru zonele învecinate, principalele obiective fiind:

- zonarea și reglementarea urbanistică
- depozitarea deșeurilor- pe platforma de gunoi propusă în incinta- în europubele care vor fi transportate periodic de către o firmă specializată;
- reducerea/eliminarea riscurilor naturale;
- eficientizarea energetică;
- creșterea gradului de conștientizare asupra problemelor de mediu.

Zona studiată poate fi considerată zonă cu emisii normale sub aspectul poluării. În general sursele cu potențial impact pot fi relativ numeroase și diverse. Însă din punct de vedere al cerințelor HG 1076/2004, măsurile pentru monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului generate de implementarea prezentului P.U.Z., în conformitate cu rezultatele analizei prezentate, nu au fost identificate potențiale efecte semnificative în urma implementării prezentului plan.

3.11 Obiective de utilitate publică

- *planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor*

Nu este cazul.

3.12 Circulația terenurilor

- *planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor*

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform temei de proiectare, terenul proprietate privată a beneficiarilor se va utiliza ca zonă de mixtă pentru activități productive și servicii - cu funcțiuni compatibile și complementare.

Modificările se vor înscrie în Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare.

În vederea avizării prezentei documentații de urbanism se propun soluții care să îndeplinească condițiile din avizele cerute prin Certificatul de Urbanism, respectiv Avizul de Oportunitate:

- preluarea condițiilor de avize
- amplasamentul va avea destinația de zonă mixtă IS+ID cu funcțiuni compatibile și complementare.
- teritoriul reglementat prin P.U.Z. : parcelele cu nr. Cad. 176390, 177373 înscris în CF nr. 176390, 177373, în suprafață totală de 11 389,00 mp. Acesta va fi reglementat, conform proiectului nr. 367/2021 elaborat de S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L., faza P.U.Z., asigurându-se accesul la parcela studiată și relația cu vecinătățile.
 - regimul de aliniere a terenului față de strada- la strada existentă de unde se va realiza accesul, este de minim 6.00 m pentru parcela cu nr. cad. 176390, respectiv min. 3.00 m pentru parcela cu nr. cad. 177373. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil.
 - regimul de înălțime propus prin P.U.Z.: S,D, P până la P+1E



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L

C.U.I .37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 367/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTĂ PENTRU AC-

TIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI

SERVICII

- înălțimea la cornișă/streașină a clădirilor propuse = +12,00 m, aplicabilă la construcții.
- înălțimea totală maximă a clădirilor propuse = +16,00 m aplicabilă la construcții.
- pentru zona reglementată prin PUZ, P.O.T maxim = 60% , C.U.T. = 1,20.
- accesele pe parcela reglementată se va face prin aleile carosabile existente și propuse în incintă
- accesului la terenul studiat se vor face din strada existentă - strada Energiei din estul parcelei

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- reglementarea regimului juridic și tehnic al terenului
- reglementarea regimului economic a funcțiunilor din teren

Documentația urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării (conform Legii nr. 350 / 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului) Consiliului Local Satu Mare.

Întocmit,

Arh. Alina Roxana Lazin

6. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic
2. Studiu Geotehnic
3. Copii CU
4. Copii avize
5. Copii CF

August 2022



- vol. II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

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 directoare 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

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- o Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- o Legea nr. 107/1996 a apelor.
- o Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.



- o Legea Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- o Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.
- o Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- o Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- o HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- o H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- o OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- o Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și a cadrului de conținut al Planului Urbanistic Zonal" indicativ GM-010-2000
- o Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- o Ordonanță de urgență Nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- o HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice din 02/04/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- o HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și la inundații



3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

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;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- pentru amplasamente semnificative pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative.

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 după scurgerea unei perioade de un an de la aprobarea lui, în baza unui aviz prealabil 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 siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

4.1. Asigurarea compatibilității funcțiilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

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

La amplasarea funcțiilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție la mirosuri, etc (vezi Ord. Ministerului Sănătății nr.119/2014).

4.2. 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 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.

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

- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejurimilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție.

4.3. Transformări și reparații - modernizări, demolări

Autorizarea lucrărilor de transformări, reparații sau modernizări se poate face numai cu respectarea tuturor regulilor stabilite pentru lucrări noi, cu privire la:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- siguranța construcțiilor
- amplasarea construcțiilor și retrageri minime
- asigurarea acceselor obligatorii
- echiparea tehnico-edilitară
- forma și dimensiunile construcțiilor
- amplasarea de parcaje, zone verzi și împrejurimi
- prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale corespunzător funcțiunii vizate

Demolarea/desființarea construcțiilor și amenajărilor se poate face numai cu autorizația eliberată de autoritățile publice și cu avizele prelabile prevăzute de lege.



5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.1. 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 dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

5.2. Amplasarea față de drumurile publice - vezi art. 18 RGU

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

- drumuri locale - zona drumului între limitele de proprietate ale terenurilor adiacente

Terenurile situate între limita cadastrală a drumului (aliniament) și limita zonei de protecție, rămân în proprietatea și cu folosința existentă dar au instituită servitutea de a se putea efectua lucrări de construire pe ele numai în condițiile prezentului articol și cu avizul prealabil al administratorului drumului.

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

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament.

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).

5.3. 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".

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

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.



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.

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

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate

- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.

La stabilirea soluției de cuplare sau retragere a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

- 1,90 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă)
- 1,00 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă perpendiculară pe limită (vedere indirectă).

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploi scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție, pereți anti-foc, etc.). Se vor respecta distanțele de siguranță conform Normativ de Siguranță la foc a Construcțiilor P118-99, tabel 2.2.2. pentru construcțiile învecinate pe parcelele propuse și în incintă.

- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate, de minim 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime în cazul gangurilor. Lățimea minimă a carosabilului pentru drumurile de incintă propuse va fi de minim. 7,00 m lățime.

Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate asupra peisajului
- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

Normele speciale de proiectare stabilesc - după caz - distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure :

- funcționarea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice
- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite.

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate cu alte funcțiuni poluante (inclusiv la calcan).

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).

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la RGU și a normelor tehnice privind sarcinile de calcul și gabaritele acestora.

6.2. 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 publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Acesul 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.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se pot asigura racordarea construcțiilor la rețele edilitare, după caz asigurarea acestora în regie proprie.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, 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.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

În zonele și localitățile unde nu există rețele publice de apă sau canalizare, prevederile de mai sus se aplică corespunzător.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică și administratorul sistemului. În această situație, aceste lucrări se înscriu în domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

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).



8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

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

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor sau prin drumuri de servitute
- 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.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

9.1. Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ și în explicitarea UTR-urilor.

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.

9.2. 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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. 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 (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și anexa 5 la RGU care cuprinde norme minimale de dotare).

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.

Toate parcajele în aer liber având peste 10 locuri, vor fi prevăzute cu benzi sau pastile plantate asigurându-se minim un arbore la 4 locuri.

10.2. 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 200 mp teren în zonele de protecție și pe terenurile libere din incintele unităților de producție - depozitare

La nivelul UTR-urilor se recomandă următorii indici de spații verzi publice pentru un locuitor:

Se consideră zone verzi suprafețele plantate având mai mult de 500 mp și una din laturi de minim 15 m.

Plantațiile care se vor realiza 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.

În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform normelor realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

10.3. 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.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă;

- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 2,00 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;

- după amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații;

- 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;

- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejmuirile se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.



III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

1. Unități și subunități funcționale

În PUZ sunt identificate, reprezentate grafic în planșe și explicitate în prezentul RLU următoarele unități și subunități funcționale :

- **IS - ZONĂ PENTRU SERVICII**
- unități de prestări servicii, administrative, service și spălătorie auto etc
- **ID - ZONĂ UNITĂȚI PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE,**
INDUSTRIALE- DEPOZITARE,
- depozit, hale, ateliere, platforme betonate etc
- **CR - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**
- drumuri și străzi de orice categorie inclusiv trotuare, plantații și zone verzi de aliniament
- parcaje etc
- **P - ZONA SPAȚII VERZI**
- spații verzi amenajate peisager, perdele de vegetație etc
- **GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- platforme de gunoi, platformă colectare deșeuri în europubele ect
- **Te - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE**
- rezervoare, rețele etc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunile admise la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșă .

Reglementări urbanistice, astfel:

- Zonă mixtă pentru activități productive și servicii: unități industriale, unități depozitare cu funcțiuni compatibile și complementare (IS, Te, Sp, L)
- Zonă spații verzi amenajate peisager

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cea dominantă incluse într-o zonă funcțională vor trebui să fie complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu aceasta (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).

IS+ID. - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII **CU FUNCȚIUNI COMPATIBILE ȘI COMPLEMENTARE**

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante**

IS - Clădiri pentru servicii: clădiri administrative, spălătorie, service auto, spații comerciale, casă poartă, etc

ID - Zonă unități industriale și depozitare – depozite, ateliere, hale de producție, platforme



betonate, etc

- **Funcțiuni complementare**

L - Zonă de locuințe: locuință de serviciu

Sp - Spații verzi amenajate peisager, perdele de vegetatie, etc

Cr - Căi de comunicație rutieră și pietonale, etc

Pg - Platformă gunoi,

Te - Construcții tehnico-edilitare

- **Funcțiuni tolerate**

Funcțiuni complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu subzonele delimitate grafic în planșa de Reglementări Urbanistice din partea scrisă.

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:

-sediu administrativ, spălătorie, service auto, clădire de birouri, casă poarta, oficii, vestiare, locuință de serviciu și alte construcții compatibile zonei

- depozite -industriale, hale de producție, etc

- circulații rutiere și pietonale, parcaje

- zone plantate, spații verzi amenajate peisager: pergole, fantani arteziene etc

- lucrări tehnico-edilitare: bazine, rezervoare, instalatii de apa, canal, electrice etc

- utilizări permise cu condiții :

- orice funcțiune cu condiția de a fi complementare și compatibile cu zonele funcționale

- alte funcțiuni decât cele compatibile și complementare cu condiția elaborării PUD, sau PUZ

- utilizări interzise :

- conf. pct. "C – interdicții definitive"

- orice tip de funcțiune incompatibilă cu zonele funcționale propuse

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru construcții se vor respecta următorii indicatori:

- POT maxim = 60%

- CUT maxim = 1,20

- regim de înălțime maxim = S,D, P pana la P+1 E, cu înălțimea maximă aplicabilă la clădiri la streșină este de +12.00 m, înălțimea totală aplicabilă la clădiri max. +16.00 m

- regimul de aliniere a terenului față de strada – la strada existentă de unde se va realiza accesul, este de minim 6.00 m pentru parcela cu nr. cad. 176390, respectiv min. 3.00 m pentru parcela cu nr. cad. 177373. Retragerile minime față de vecinătăți vor respecta Codului Civil.

Întocmit,

Arh. Alina Roxana Lazin



- vol. III -

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI
PROPUSE PRIN P.U.Z.

I. Etapizarea realizării investiției:

1. Întocmire documentație de urbanism cu studiile, avize și acorduri specifice.
2. Întocmire Proiect tehnic pentru obținerea autorizației de construcție cu studiile, avize și acorduri specifice, proiecte tehnice cu detalii de execuție pe specialități.
3. Execuție lucrări de construcții, instalații, amenajări de teren, sistematizare verticală și lucrări de asigurare rețele edilitare în incinta imobilului.
4. Întocmire documentații specifice topografice și de recepție a lucrărilor conform legislației în vigoare pentru notarea investiției în Cartea Funciară.

II. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Categoriile de costuri:

- costuri pentru întocmire documentație de urbanism,
- documentații tehnice, studii specifice, avize, acorduri, autorizații,
- asistență tehnică,
- organizare de șantier,
- amenajare teren, sistematizare pe verticală,
- lucrări de construcții și instalații,
- achiziție echipamente cu sau fără montaj, dotări,
- lucrări de asigurare rețele interne edilitare,
- recepția și notarea în cartea funciară a investiției.

Toate costurile necesare pentru etapele de realizare a investiției descrise vor fi suportate de beneficiarul investiției, nu se propun lucrări de utilitate publică.

III. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

Nu sunt.

Întocmit

Arh. Alina Roxana Lazin