



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. 27/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

Zonă de servicii și depozitare

**pe amplasamentul identificat
str.Gabriel Georgescu nr.107
municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**



Beneficiar:

SC Mixt Service SRL

str. Lunca Sighet nr.30, mun.Satu Mare, jud. Satu Mare

aprilie 2023





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.
27 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă de servicii și depozitare
str. Gabriel Georgescu nr.107, mun.Satu Mare
Beneficiar:
SC Mixt Service SRL Satu Mare

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

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

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificare funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

BORDEROU PIESE DESENATE

planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu	A4	scara 1: 2.000
planșa nr. 2 – Situația existentă	A3	scara 1: 500
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 500
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A3	scara 1: 500
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A3	scara 1: 500
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică și accese	A3	scara 1: 250

aprilie 2023

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: caacces@smo.ro

Proiect nr.
27 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă de servicii și depozitare
str. Gabriel Georgescu nr.107, mun.Satu Mare
Beneficiar:
SC Mixt Service SRL Satu Mare

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Zonă de servicii și depozitare, str.Gabriel Georgescu nr.107, municipiul Satu Mare, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: SC Mixt Service SRL, str. Lunca Sighet nr.30, mun. Satu Mare, județul Satu Mare

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu
- ing. Adrian Gheorghiu
Colaboratori:
- ing. Radu Mihai Soponar
- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

1.4 Proiect nr.: 27 / 2022

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr. 107, conform extrasului de carte funciară.

Beneficiara dorește, pe terenul aflat în proprietatea ei, instituirea funcțiunii urbanistice ca zonă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, cu regim de înălțime maximum parter cu un etaj, în vederea realizării unei investiții ce constă într-o clădire care să cuprindă: spații comerciale / birouri, vestiare și dependințe, și o clădire pentru depozitarea materialelor necesare realizării lucrărilor societății comerciale și gararea mașinilor, respectiv spații de parcare necesare (platforme carosabile și pietonale).

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

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:500 puse la dispoziție de beneficiară și elaborate de ing. Radu Mihai Soponar în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.



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

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

- Avizul de oportunitate nr. 1 din 17.02.2023 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 778 din 05.10.2022 emis de către primarul municipiului Satu Mare;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare aflat în lucru;
- 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 în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Gabriel Georgescu nr.107, având categoria de folosință arabil. Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarei ca zonă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile.

Zona în care se află amplasamentul studiat este o zonă a orașului unde predominantă este funcțiunea de servicii, având un acces facil din strada Gabriel Georgescu, stradă cu acces direct spre stația de epurare a municipiului Satu Mare.

Amplasamentul se află în zona de servitute sanitară a stației de epurare a municipiului Satu Mare, zonă în care nu se pot realiza funcțiuni protejate din punct de vedere sanitar.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.107, conform extras CF nr. 168340 Satu Mare nr.cad. 168340, în partea de vest a localității.

Acest amplasament este mărginit la sud de căi de comunicații rutiere (strada Gabriel Georgescu), iar la est, vest și sud de terenuri arabile, intravilan.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: 52 m spre vest față de intersecția străzilor Gabriel Georgescu și Urgus Tabarovitch, aproximativ 69 m spre est față de stația de epurare a municipiului Satu Mare, aproximativ 2,7 km spre est față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în vestul municipiului Satu Mare, pe strada Gabriel Georgescu.

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 124,5 m.

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

Geologia - din punct de vedere geologic, teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord - Câmpia Someșului, respectiv compartimentul

estic – Câmpia Tisei). 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. O mare însemnatate 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 de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

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

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

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

Foraj

Cota teren $\pm 0,00m$

Nr. crt.	Interval de adâncime	Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83
1	$\pm 0,00m \div -0,40m$	Umplutură din pământ și moloz
2	$-0,40m \div -3,00m$	Argilă prăfoasă nisipoasă galben-cenușie
3	$-3,00m \div -5,00m$	Nisip argilos galben

Nivelul freatic nu s-a interceptat în foraj. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură fluctuațiile nivelului râului Someș, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Condiții de fundare:

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

Presiunea convențională:

- $P_{conv.} = 250$ kPa în stratul constituit din „argilă prăfoasă nisipoasă galben-cenușie”.

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

2.4 Circulația

Accesul actual este din strada Gabriel Georgescu, având o lățime de 4,09 m.

Strada Gabriel Georgescu este o stradă cu carosabil având câte o bandă de circulație pe sens și zone verzi adiacente carosabilului.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

Intravilan

– teren „arabil” proprietate privată a beneficiarei documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, în suprafață de 1.500 mp, în prezent terenul este liber de construcții;

– terenuri „arabil” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 2.764 mp (terenuri vecine la vest și est);

– terenuri „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 109 mp (teren vecine la nord);

– teren „drum” domeniu public al municipiului Satu Mare aferent străzii Gabriel Georgescu, în suprafață totală de 527 mp.

În cadrul zonei studiate au fost identificate zone de protecție / servitute pentru rețelele tehnico-edilitare: rețele de distribuție apă, distribuție gaze, electricitate și telecomunicații; zonă de protecție pe baza normelor sanitare pentru stație de epurare a municipiului Satu Mare, respectiv zonă de protecție colector canalizare.

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 4.900 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Teren arabil intravilan, proprietate privată a beneficiarei documentației	1.500	30,61
2	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	2.764	56,41
3	Zonă de servicii intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	109	2,22
4	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, inclusiv zone verzi	527	10,76
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4.900	100,00

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice este intravilan, dar neexistența unui PUG aprobat face necesară 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 beneficiarei, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil	1.500	30,61
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil și curți construcții	2.873	58,63
3	Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent str. Gabriel Georgescu	527	10,76
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4.900	100,00

2.8 Echipare tehnico-edilitară

De-a lungul străzii Gabriel Georgescu există rețele de distribuție a apei potabile, canalizare, energie electrică 0,4 kV, gaze naturale, telecomunicații.

Terenul proprietate a beneficiarei este străbătut de la est la vest de un colector de canalizare C300, ovoid 2500/3750, aflat la o adâncime mai mare de 6 m.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului - teren intravilan.

Pentru amplasament s-a identificat zona de protecție pe baza normelor sanitare pentru stația de epurare a municipiului Satu Mare, astfel că pe amplasament nu se pot realiza funcțiuni protejate din punct de vedere sanitar.

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

Cel mai apropiat Sit de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior) se găsește la aproximativ 2,7 km.

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

2.10 Opțiuni ale populației

Terenul pentru care se dorește stabilirea 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 Certificatului de Urbanism nr.778 din 05.10.2022

La cererea beneficiarilor documentației în vederea realizării unei „Zonă mixtă servicii și depozitare”, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 778 din 28.09.2021, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. 168340 Satu Mare nr.cad. 168340, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren situat în intravilan conform CF, proprietate privată

Regim economic

- funcțiune existentă: arabil, conform CF,
- funcțiune propusă prin documentațiile de urbanism aprobate: nu sunt,
- reglementări fiscale: imobil situat în zona B de impozitare.

Regim tehnic

- Instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.
- În vederea construirii de unei zone de servicii pe terenul identificat cu nr.cad. 168340 devin incidente prevederile art.65 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

- Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și cu respectarea tuturor etapelor prevăzute la art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.24, alin. (2) și art.25, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65 / 31.03.2016 și cu respectarea HCL nr.350/23.12.2021.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Elaborare și aprobare Zonă mixtă servicii și depozitare.

3.2 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în noiembrie 2022 Studiul de Oportunitate pentru „Zonă mixtă servicii și depozitare”, în municipiul Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.107, județul Satu Mare. Pe baza studiului Primăria municipiului Satu Mare a emis Avizul de Oportunitate nr. 1 din 17 februarie 2022, anexat în copie.

Avizul stabilește că pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: conform planșei 1 Încadrarea în teritoriu din pr. nr.27/2022, faza studiu de oportunitate întocmit de S.C. C&A Acces S.R.L.; la nord, est și vest – teren arabil intravilan; la sud – căi de comunicație rutieră str. Gabriel Georgescu.

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de instituții servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, zonă de circulații, zonă spații verzi, zonă parări, accese;

- indicatori urbanistici maximali: $POT_{maxim} = 50\%$ și $CUT_{maxim} = 1,00$, regim de înălțime maxim P+1; H maxim = 7 m la cornișă;

- aliniament: retragerile minime 10 m de la limita de proprietate spre stradă (str. Gabriel Georgescu), respectiv conform Codului Civil față de celelalte limite de proprietate;

- accesul direct din str. Gabriel Georgescu;

- parările se vor asigura pe parcela proprie;

- echipare tehnico-edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele publice existente pe str. Gabriel Georgescu.

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;

- Del Gaz Grid SA Satu Mare;

- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament;

- Orange România Communications S.A.;

- I.S.U. „Someș” Satu Mare;

- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare;

- Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;

- Acord S.A.D.P.P. – biroul Administrare drumuri, autorizări;

– biroul Salubritate, protecția mediului, zone verzi.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Prin intenția propusă se dorește continuarea aliniamentului stradal al clădirilor existente în zonă.

3.4 Modernizarea și organizarea circulației

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare

– planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Actualul acces de 4,05 m se propune a fi mutat cu aproximativ 4 m spre est.

Se va desființa o suprafață de aproximativ 11,5 mp din zona verde identificată cu nr. 75, iar zona verde identificată cu nr.74 va fi suplimentată cu aceeași suprafață 11,5 mp. Astfel suprafața totală de spații verzi nu va suferi modificări.

Datorită acestei mutări a accesului va fi necesară și mutarea unui tei pucios (Tilia cordata) de aproximativ 2 m înălțime, plantat în anul 2019. Această mutare va fi făcută pe zona verde câștigată datorită mutării accesului.

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

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul terenului proprietate privată a beneficiarei, conform R.G.U. Art.33.

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

Pentru servicii	
activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 400 m ²	200 m ²
400 - 600 m ²	100 m ²
600 - 2.000 m ²	50 m ²
peste 2.000 m ²	40 m ²

Pentru depozitare	
activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 500 m ²	500 m ²
peste 750 m ²	750 m ²

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 terenul privat al investitorului.

Soluția prezentată în planșe, la investiție maximă, propune:

Funcțiune	Suprafață	Locuri de parcare necesare
Servicii	480 mp	2 locuri
Depozitare	170 mp	1 loc
TOTAL		3 locuri

Soluția prezentată în documentație asigură un număr de 9 locuri pentru autovehicule.

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

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 4.900 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarei documentației, parcele și zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, respectiv domeniul public al municipiului Satu Mare – strada Gabriel Georgescu.

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

- zonă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile
- va fi permisă construirea de clădiri cu destinație de servicii și depozitare;
- vor putea fi realizate și spații verzi, parcuri, accese,
- regimul de înălțime variabil între: P și P+1, înălțimea maximă admisă: 7 m

la cornișe;

- procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 50%;
- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 1,00;
- retragerile minime: 10 m de la limita de proprietate spre stradă (str. Gabriel Georgescu), respectiv conform Codului Civil față de celelalte limite de proprietate;
- 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,

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție de minimum 5% din suprafața totală a terenului;

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

În afara zonei construibile pot fi realizate următoarele tipuri de investiții: gardul, poarta, construcții provizorii, panouri de reclamă, platforme carosabile și pietonale, bransamente edilitare, care pot fi amplasate conform actelor normative în vigoare și a Codului Civil.

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza construcții pentru servicii și depozitare, cum ar fi: spații comerciale / birouri, vestiare și dependințe, respectiv depozitarea materialelor necesare realizării lucrărilor societății comerciale și gararea mașinilor. Se vor realiza accese auto și pietonale și spații verzi.

Pe terenul proprietate a beneficiarei au fost identificate:

- zonă de protecție pe baza normelor sanitare pentru stație de epurare a municipiului Satu Mare, marcată pe planul de încadrare,

- zonă de protecție colector canalizare (10 m față de axul colectorului).

În cadrul zonei studiate au fost identificate zone de protecție / servitute pentru rețelele tehnico-edilitare: rețele de distribuție apă, distribuție gaze, electricitate și telecomunicații.

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

3.6 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, proprietate privată a beneficiarei documentației	1.500	30,61
2	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	2.764	56,41
3	Zonă de servicii intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	109	2,22
4	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, inclusiv zone verzi	527	10,76
TOTAL ZONA STUDIATĂ		4.900	100,00

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

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

$POT_{maxim} = 50 \%$

$CUT_{maxim} = 1,00$

$H_{maxim\ admis} = 7 \text{ m la cornișe}$

Regim de înălțime maxim P+1

Retragerile minime: 10 m de la limita de proprietate spre stradă (str. Gabriel Georgescu), respectiv conform Codului Civil față de celelalte limite de proprietate.

3.8 Parcelare

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

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se realizează prin realizarea unui bransament, De 110 mm PE, la rețeaua de apă existentă de-a lungul străzii Gabriel Georgescu.

Canalizare

Descărcarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare situată de-a lungul străzii Gabriel Georgescu.

Alimentare cu căldură

Încălzirea spațiilor se va realiza în soluție proprie amplasamentului cu ajutorul unor centrale termice folosind energia lichidă (gaze) și/sau energia electrică (curentul electric). Se va avea în vedere folosirea pompelor de căldură și a panourilor solare. De asemenea se va realiza o izolare termică a clădirilor cât mai eficientă.

Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze se realizează prin realizarea unui bransament la rețeaua de gaze existentă de-a lungul străzii Gabriel Georgescu.

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua de 0,4 kV situată pe strada Gabriel Georgescu. Se va avea în vedere folosirea de panouri fotovoltaice și a corpurilor de iluminat cu LED, respectiv senzori de lumină pentru pornirea și oprirea automată a sistemului de iluminat.

Telecomunicații

Bransarea investițiilor va putea fi realizată la rețeaua stradală de telecomunicații de pe strada Gabriel Georgescu.

Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se va realiza prin colectarea în containere destinate exclusiv deșeurilor menajere și industriale, selectiv, și va fi operată prin contract cu o societate de salubritate, prin sistemul de salubritate al municipiului Satu Mare.

Contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public.

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 realizarea investițiilor propuse prin aprobarea prezentului PUZ se impune realizarea unor contracte cu serviciul public de salubritate în privința colectării deșeurilor de tip menajer. Soluțiile se vor integra sistemului 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.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

În urma investiției propuse se va muta accesul la parcela beneficiarei cu 4 m spre est față de poziția actuală.

Datorită acestei mutări a accesului va fi necesară și mutarea unui tei pucios (Tilia cordata) de aproximativ 2 m înălțime, plantat în anul 2019. Această mutare va fi făcută pe zona verde câștigată datorită mutării accesului.

Se va desființa o suprafață de aproximativ 11,5 mp din zona verde identificată cu nr. 75, iar zona verde identificată cu nr.74 va fi suplimentată cu aceeași suprafață 11,5 mp. Astfel suprafața totală de spații verzi nu va suferi modificări.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

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

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 2022 – octombrie 2023
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarii documentației	noiembrie 2023 – martie 2024
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarii documentației	mai – noiembrie 2024
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarii documentației	mai – noiembrie 2024
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarii documentației	mai – noiembrie 2024
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarii documentației	mai – noiembrie 2024

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

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

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;

- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii ca zonă de servicii și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile, zonă de circulații, zonă spații verzi, zonă parări, accese, pentru terenul proprietate privată a beneficiarei documentației (regim de înălțime maxim admis P+1, $POT_{MAX}=50\%$, $CUT_{MAX}=1,00$, $H_{\text{maxim admis cornișe}}=7\text{ m}$), în suprafață totală de 1.500 m^2 .

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

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

CertIFICATELE de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 5 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

aprilie 2023

Întocmit:

Urbanism:

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

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„Zonă de servicii și depozitare”

str. Gabriel Georgescu nr.107, municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare

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

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor 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

- Codul Civil.
- 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 fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- 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. 46/2008 – Codul silvic cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 a îmbunătățirilor funciare, republicată;

- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, 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 locuinței nr. 114/1996, republicată;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 211/201 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- 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;
- Ordin nr. 700/2014 al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GP038/99 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General";
- 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 MAPPM, MLPTL nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GM 008/2000 "Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism";
- Ordin comun MMP, MAI, MADR, MDRT nr. 135/76/84/1284 din 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private;
- Ordin MMP nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

- Ordin 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;
- Ordin nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- 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. 571/1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere;
- 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;
- Ordin ANRE nr. 4/2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, revizuită 2007.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de servicii și depozitare**”, din intravilan municipiul Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.107, jud. Satu Mare, proprietate privată a numitei SC Mixt Service SRL Satu Mare.

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 e 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 pe baza normelor sanitare pentru stație de epurare a municipiului Satu Mare;

- zonă de protecție colector canalizare (10 m din ax);
- zona de protecție a rețelelor de distribuție tehnico-edilitare, din domeniul public – strada Gabriel Georgescu.

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 (servicii), respectiv cu funcțiunile învecinate amplasamentului. La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

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

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

(art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Nu este cazul.

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

În zona 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;
- accese auto și podețe.

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

- **utilizări permise:**
 - orice lucrări în legătură cu drumurile;
 - orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate.
- **utilizări permise cu condiții:**
 - orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului.
- **utilizări interzise:**
 - orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

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

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

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

Construcțiile vor putea fi amplasate la minimum 3 m de la limitele spre străzi.

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 și posterioare ale parcelei, platforma construcției poate fi amplasată cu respectarea Codului Civil.

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 noi sau modificările de accese din strada Gabriel Georgescu se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendii 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 accesul pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețele publice (art. 27 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și energie electrică. Se admite autorizarea construcțiilor și dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

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

Costul lucrărilor de racordare și de bransare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarii investiției sau din surse alternative.

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

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

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

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

- adâncimea lotului va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei pe latura de acces;
- să aibă asigurate accesul 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, însoțire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

10.1 Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

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

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

10.2 Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

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

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

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

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

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelilor 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 minime.

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:

- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața parcelei.

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

11.3 Împrejmuiri (art. 35 RGU)

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

Împrejmuirile pot fi :

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

Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

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

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă, fără a afecta domeniul public;
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante, fără a afecta domeniul public;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 1,8 m, traforată / transparentă;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;

- împrejuririle 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 împrejuririlor se vor respecta prevederile Codului Civil.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale propuse

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

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

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante:**
 - Is/Id - prestări servicii, comerț, depozitare – $P \div P+1$
- **Funcțiuni complementare**
 - Cr - căi de comunicație
 - Te - echipări tehnico-edilitare
 - Sp - spații verzi, plantate – amenajări cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc
- **Funcțiuni tolerate**
 - nu este cazul

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - prestări servicii, comerț, depozitare;
 - zone verzi, plantate;
 - lucrări tehnico-edilitare pe domeniul public și / sau privat;
 - căi de comunicație rutiere și pietonale;
 - reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare.
- **utilizări permise cu condiții**
 - spații de parcare și garaje exclusiv în domeniul privat;
 - orice funcțiune permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor edilitare cu avizul prealabil al administratorului echipării;

- orice lucrare nouă sau intervenție cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență.

- **utilizări interzise**

- amplasarea de clădiri în zona de protecție a colectorului de canalizare (10 m din ax)

- locuințe;

- unități industriale și de producție;

- anexe gospodărești de tip rural;

- construcții nedurabile provizorii, improvizate, amplasate la frontul către stradă;

- orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclita siguranța sau stabilitatea clădirilor sau funcționarea obiectivului de bază.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru amplasamentul studiat:

- POT maxim 50%

- CUT maxim 1,00

- regim de înălțime $P \div P+1$, $H_{\text{maxim admis}} = 7$ m la cornișe

- spații verzi minim 5%

Retrageri din aliniament:

- din aliniament – minim 10 m de la limita de proprietate spre stradă (str. Gabriel Georgescu);

- laterale – repectând Codului Civil;

- regimul de aliniere este liber - peisager în cadrul zonei construibile.

- construcțiile vor fi amplasate în zona construibilă;

- în afara zonei construibile pot fi realizate următoarele tipuri de investiții: gardul, poarta, construcții provizorii, panouri de reclamă, platforme carosabile și pietonale, bransamente edilitare, care pot fi amplasate conform actelor normative în vigoare și a Codului Civil.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirile la aliniament vor fi exclusiv în teren proprietate privată, fără a afecta domeniul public;

- în împrejmuirea spre domeniul public se vor putea realiza goluri / locuri pentru contoarele de utilități, fără a afecta domeniul public;

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

Amplasarea contoarelor pentru utilități:

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;

- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața terenului.

Accese:

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

Parcări:

- parcare autovehiculelor se va face în interiorul terenului proprietate privată a beneficiarilor, conform R.G.U. Art.33;
- asigurarea numărului de locuri de parcare necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:

Pentru servicii	
activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 400 m ²	200 m ²
400 - 600 m ²	100 m ²
600 - 2.000 m ²	50 m ²
peste 2.000 m ²	40 m ²

Pentru depozitare	
activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 500 m ²	500 m ²
peste 750 m ²	750 m ²

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

aprilie 2023

Întocmit:

Urbanism:

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

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1