



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. 06/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

Zonă de locuit – locuință unifamilială

**pe amplasamentul identificat
str.Gabriel Georgescu nr.103
municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**



Beneficiar:
Varga Előd

str. Gabriel Georgescu nr.84, mun.Satu Mare, jud. Satu Mare

septembrie 2023

1 / 22



06/2023



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.
06 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă de locuit – locuință unifamilială
str. Gabriel Georgescu nr.103, mun.Satu Mare
Beneficiar: Varga Előd

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. Anexe

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	A4	scara 1: 500
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A4	scara 1: 500
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică și accese	A3	scara 1: 500
planșa nr. 7 – Împrejmuire	A4	scara 1: 200

septembrie 2023

DIRECTOR
ing. Adrian Gheorghiu





- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Zonă de locuit – locuință unifamilială, str.Gabriel Georgescu nr.103, municipiul Satu Mare, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: Varga Előd, str. Gabriel Georgescu nr.84, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu

- ing. Adrian Gheorghiu

Colaboratori: - ing. Ștefan Meszaros

- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

1.4 Proiect nr.: 06 / 2023

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. 103, conform extrasului de carte funciară.

Beneficiarul dorește, pe terenul aflat în proprietatea lui, instituirea funcțiunii urbanistice ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare compatibile, cu regim de înălțime maximum subsol cu parter și un etaj, în vederea realizării unei case de locuit unifamiliale.

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

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Ștefan Meszaros 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. 39 din 18.08.2023 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 314 din 05.05.2023 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.103, având categoria de folosință arabil. Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarului ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare compatibile.

Zona în care se află amplasamentul studiat este o zonă preponderent de locuit și unde administrația locală a aprobat în anii anteriori alte dezvoltări pentru locuințe (HCL Satu Mare 322/25.11.2021 – pe partea opusă a străzii și 81/30.04.2020 – mai la nord de parcela beneficiarului), având un acces facil din strada Gabriel Georgescu.

Distanța între amplasamentul studiat și stația de epurare a municipiului Satu Mare este de minim 235 m.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.103, conform extras CF nr. 178283 Satu Mare nr.cad. 178283, în partea de vest a localității.

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

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: minim 235 m spre est față de stația de epurare a municipiului Satu Mare, aproximativ 2,8 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 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 $\pm 0,00$ m

Nr. crt.	Interval de adâncime	Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83
1	$\pm 0,00$ m ÷ $-0,40$ m	Umplutură din pământ și moloz
2	$-0,40$ m ÷ $-3,00$ m	Argilă prăfoasă nisipoasă galben-cenușie
3	$-3,00$ m ÷ $-5,00$ m	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 $4,33$ m.

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

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

Intravilan

– teren „arabil” proprietate privată a beneficiarului documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, în suprafață de 750 mp, în prezent terenul este liber de construcții;

– terenuri „arabil” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 889 mp (terenuri vecine la vest și nord);

– terenuri „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 268 mp (teren vecine la est);

– teren „drum” domeniu public al municipiului Satu Mare aferent străzii Gabriel Georgescu, în suprafață totală de 501 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 2.408 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Teren arabil intravilan, proprietate privată a beneficiarului documentației	750	31,14
2	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	889	36,92
3	Zonă de locuit intravilan, cu regim mic de înălțime, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	268	11,13
4	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, inclusiv zone verzi	501	20,81
TOTAL ZONA STUDIATĂ		2.408	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 beneficiarului, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil	750	31,14
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil și curți construcții	1.157	48,05
3	Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent str.Gabriel Georgescu	501	20,81
TOTAL ZONA STUDIATĂ		2.408	100,00

2.8 Echipeare tehnico-edilitara

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 beneficiarului 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.

În apropierea amplasamentului s-a identificat stația de epurare a municipiului Satu Mare, astfel că este necesar avizul Direcție de Sănătate Publică Satu Mare.

Pe amplasament 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 2,8 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.314 din 05.05.2023

La cererea beneficiarului documentației în vederea realizării unei „Zonă de locuit – locuință unifamilială”, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 314 din 05.05.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. 178283 Satu Mare nr.cad. 178283, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren intravilan conform C.F., proprietate privată

Regim economic

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Plan urbanistic zonal pentru Zonă de locuit – locuință unifamilială.

3.2 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în iunie 2023 Studiul de Oportunitate pentru „Zonă de locuit – locuință unifamilială”, în municipiul Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.103, județul Satu Mare. Pe baza studiului Primăria municipiului Satu Mare a emis Avizul de Oportunitate nr. 39 din 18 august 2023, anexat în copie.

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

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: conform planșa nr. 3 Reglementări propuse și planșa nr.4 Plan echipare edilitară, din proiectul cu nr.06/2023, faza studiu de oportunitate întocmit de S.C. C&A Acces S.R.L.; teritoriul este delimitat după cum urmează: la nord proprietate privată – terenuri agricole/grădini; la sud proprietate publică – strada Gabriel Georgescu; la est proprietate privată – zonă de locuit – case unifamiliale; la nord proprietate privată – terenuri agricole/grădini;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de locuit cu funcțiuni complementare compatibile;
 - indicatori urbanistici maximali: $POT_{\max} = 30\%$ și $CUT_{\max} = 0,90$, regim de înălțime maxim S+P+1; H maxim =10,00 m la cornișă;
 - aliniament: retragerile minime 10 m de la limita de proprietate spre strada Gabriel Georgescu
 - retrageri față de limitele laterale și posterioare cu respectarea Codului Civil;
 - realizarea culoarului tehnic de protecție față de rețeaua de canalizare – colector C300: retragere min. 10,00 m față de axul rețelei;
 - accesul auto și pietonal rămâne neschimbat;
 - parcările necesare se vor asigura în incintă;
 - echipare tehnico-edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele publice existente pe strada 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.;
 - RCS&RDS 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 intestația 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 4,33 m se propune a rămâne neschimbat, pe aceeași poziție, fără a afecta domeniul public.

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul terenului proprietate privată a beneficiarului, conform R.G.U. Art.33. Planul de situație pentru construcțiile de locuințe propuse va prevedea cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

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 2.408 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarului 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 beneficiarului prin stabilirea următoarei zonificări funcționale și indicatori urbanistici:

- zonă de locuit și depozitare cu funcțiuni complementare compatibile
 - va fi permisă construirea de locuințe unifamiliale și anexe complementare compatibile (garaje, magazine, piscine, ș.a.);
 - vor putea fi realizate și spații verzi, parcări, accese,
 - regimul de înălțime variabil între: P și S+P+1; înălțimea maximă admisă: 10,00 m la cornișe;
 - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 30%;
 - coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 0,90;
 - aliniament: retragere minimă 10,00 m de la limita de proprietate spre strada Gabriel Georgescu;
 - retrageri față de limitele laterale și posterioare cu respectarea Codului Civil;
 - pe limita de proprietate vor putea fi construite garduri și porți pentru acces auto și/sau pietonal;
 - se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare,
 - 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, 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 o casă de locuit. Se va asigura accesul prin alei și trotuare.

Pe terenul proprietate a beneficiarului au fost identificate:

- 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 locuit cu funcțiuni complementare compatibile, proprietate privată a beneficiarului documentației	750	31,14
2	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	889	36,92
3	Zonă de locuit intravilan, cu regim mic de înălțime, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	268	11,13
4	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, inclusiv zone verzi	501	20,81
TOTAL ZONA STUDIATĂ		2.408	100,00

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de locuit cu funcțiuni complementare compatibile:

POT_{maxim} = 30 %

CUT_{maxim} = 0,90



$H_{\text{maxim admis}} = 10,00$ m la cornișe

Regim de înălțime maxim S+P+1

Aliniament: retragere minimă 10,00 m de la limita de proprietate spre strada Gabriel Georgescu.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare cu respectarea Codului Civil.

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

Amplasamentul are la ora actuală un bransament, De 50 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, cu De 110 mm PVC.

Alimentare cu căldură

Încălzirea spațiilor se va realiza în soluție proprie amplasamentului cu ajutorul unei 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, 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 funcțiilor și un mai bun control al activităților.

Deșeuri menajere

Odată cu realizarea investițiilor propuse prin aprobarea prezentului PUZ se impune realizarea unor contracte cu serviciului public de salubritate în privința colectării deșeurilor de tip menajer. Soluțiile se vor integra sistemului municipal și județean de gestiune a deșeurilor.

Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

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

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

Suprafața de spațiu verde de pe strada Gabriel Georgescu 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 ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categori 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 sa 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	Beneficiarul documentației	aprilie 2023 – februarie 2024
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	februarie – iulie 2024
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarul documentației	iulie – august 2024
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarul documentației	august 2024 – ianuarie 2025
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarul documentației	august 2024 – ianuarie 2025
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarul documentației	iulie 2024 – ianuarie 2025

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 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 locuit cu funcțiuni complementare compatibile, pentru terenul proprietate privată a beneficiarului documentației (regim de înălțime maxim admis S+P+L, $POT_{MAX}=30\%$, $CUT_{MAX}=0,90$, $H_{maxim\ admis\ cornișe}=10,00\ m$), în suprafață totală de $750\ m^2$.

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 beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliului 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.

septembrie 2023

Întocmit:

Urbanism:

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

Echipe edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„Zonă de locuit – locuință unifamilială”

str.Gabriel Georgescu nr.103, 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. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- 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 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.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „**Zonă de locuit – locuință unifamilială**”, din intravilan municipiul Satu Mare, str. Gabriel Georgescu nr.103, jud. Satu Mare, proprietate privată a numitului Varga Előd.

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 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 (locuire), respectiv cu funcțiunile învecinate amplasamentului. 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 pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

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

5.5 Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura în fiecare încăpere de locuit amplasată pe fațada sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

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

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

- **utilizări permise:**
 - orice lucrări în legătură cu drumurile;
 - orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate.
- **utilizări permise cu condiții:**

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

- **utilizări interzise:**

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

6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

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

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

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

Construcțiile vor putea fi amplasate la minimum 10 m de la limitele spre străzi.

Regim de aliniere este liber - peisager în cadrul parcelei.

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

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

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

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, platforma construcției poate fi amplasată cu respectarea Codului Civil.

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 incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

7.2 Accese pietonale (art. 26 RGU)

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețele publice (art. 27 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării 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 accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pompiestic, 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. Pentru construcțiile de locuințe propuse se vor prevedea cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

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

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

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

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;
- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale propuse

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

- Lm – Zonă de locuit, spații verzi, parcări, accese
Lm – locuințe cu regim mic - mediu de înălțime (max. S+P+1)
Sp – spații verzi, plantate
Cr – căi de comunicații rutiere și pietonale

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

Lm – Zonă de locuit, spații verzi, parcări, accese

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante:**
 - locuințe urbane - Lm – locuințe, max. S+P+1
 - spații verzi, plantate – amenajări cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc
- **Funcțiuni complementare**
 - CrTe (căi de comunicație, echipări tehnico-edilitare)
- **Funcțiuni tolerate**
 - PS (prestări servicii, comerț - cu măsurile corespunzătoare de protecție și fără a fi necesară evaluarea impactului asupra mediului, respectiv a sănătății populației)

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - locuințe individuale;
 - zone verzi, plantate, agrement, locuri de joacă pentru copii;
 - 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;
 - birouri pentru servicii cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 25% din suprafața construcției;
 - orice funcțiune permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor edilitare cu avizul prealabil al administratorului echipării;
 - orice funcțiune permisă la autorizare care va avea asigurat accesul și / sau racordurile la utilități cu condiția avizării / autorizării prelabile a lucrărilor de către administratorul drumului și a echipării.

- **utilizări interzise**
 - amplasarea de clădiri în zona de protecție a colectorului de canalizare (10 m din ax);
 - prestări servicii și/sau comerț pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului, respectiv a sănătății populației;
 - unități de producție, ateliere, depozite, rețele sau echipări, etc. cu efect poluant sau care generează riscuri tehnologice;
 - construcții nedurabile provizorii, improvizate, amplasate la frontul către stradă.
 - unități industriale și de producție;
 - anexe gospodărești de tip rural;
 - 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 30%
- CUT maxim 0,90
- regim de înălțime $P \div S+P+1$, $H_{\text{maxim admis}} = 10,00$ 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, brânșamente edilitare, care pot fi amplasate conform actelor normative în vigoare și a Codului Civil.

Împrejmuiri:

- 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:

- pentru construcțiile de locuințe propuse se vor prevedea cel puțin 2 locuri de parcare autoturisme pentru fiecare clădire de locuit în parte.

septembrie 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