



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. 01/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru

Locuință unifamilială

pe amplasamentul identificat
prin extrasul C.F. nr. 185681 Satu Mare, nr.cad. 185681
str.Balta Blondă f.n.
municipiului Satu Mare, județul Satu Mare



Beneficiar:

SC Centrul de securitate și informatică SRL
Str. Nichita Ioan nr.27, loc. Mărtinești, com Odoreu, jud. Satu Mare

mai 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.
01 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL
Locuință unifamilială
str. Blata Blondă f.n., mun.Satu Mare, jud.Satu Mare
Beneficiar:
SC Centrul de securitate și informatică SRL, Mărtinești

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

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

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

BORDEROU PIESE DESENATE

planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu	A4	scara 1: 5.000
planșa nr. 2 – Situația existentă	A3	scara 1: 500
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 500
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A4	scara 1: 1.000
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A4	scara 1: 1.000
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică	A3	scara 1: 500
planșa nr. 7 – Împrejmuire	A4	scara 1: 200
planșa nr. 8 – Plan privind circulația feroviară	A3	scara 1: 1.000

mai 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: caaces@smo.ro

Proiect nr.
01 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL
Locuință unifamilială
str. Blata Blondă f.n., mun.Satu Mare, jud.Satu Mare
Beneficiar:
SC Centrul de securitate și informatică SRL, Mărtinești

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Locuință unifamilială, str.Balta Blondă f.n., nr.cad. 185681 municipiul Satu Mare, județul Satu Mare

1.2 Beneficiar: SC Centrul de securitate și informatică SRL, str. Nichita Ioan nr.27, loc. Mărtinești, com. Odoreu, jud. Satu Mare

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu

- ing. Adrian Gheorghiu

Colaboratori: - SC Topocad Superior SRL Satu Mare

- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

1.4 Proiect nr.: 01 / 2022

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în extravilanului municipiului Satu Mare, zona str. Balta Blondă, conform extrasului de carte funciară. Conform conf. HCL Satu Mare 250/2009 prin care este aprobat intravilanul municipiului Satu Mare, pentru realizarea PUG Satu Mare, terenul este în intravilanul propus.

Parcela de teren proprietate a beneficiarei documentației este înscrisă în c.f. nr. 185681 Satu Mare nr.cad. 185681, având suprafața de 700 mp.

Situarea terenului în teritoriul este în zona de sud a municipiului, pe partea de est a străzii Balta Blondă, spre Sătmărel.

Beneficiara dorește construirea unei case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P+1, pe parcela de teren aflată în proprietatea sa.

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

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1.000 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Fărcaș Sebastian Macedon prin SC Topocad



Superior SRL Satu Mare în format electronic în sistem de proiecție Stereo70, precum și planurile cadastrale obținute de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

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

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

- Avizul de oportunitate nr. 9 din 17.02.2023 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 47 din 14.01.2022 emis de către primarul municipiului Satu Mare;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- studiile de specialitate la nivel de PATJ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

– planșa nr. 1- încadrare în teritoriu

– planșa nr. 2- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este extravilanul municipiului Satu Mare, zona str. Balta Blondă, conform extrasului de carte funciară. Conform conf. HCL Satu Mare 250/2009 prin care este aprobat intravilanul municipiului Satu Mare, pentru realizarea PUG Satu Mare, terenul este în intravilan.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește introducerea în intravilan a terenului proprietate a beneficiarei, stabilirea reglementărilor urbanistice ca zonă de locuit cu spații verzi, parcări și accese.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarei ca zonă de locuit cu spații verzi, parcări și accese.

Zona în care se află amplasamentul studiat este o zonă a orașului unde conform HCL Satu Mare 250/2009 prin care este aprobat intravilanul municipiului Satu Mare, pentru realizarea PUG Satu Mare, terenul este în intravilan.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, conform extras CF nr. 185681 Satu Mare nr.cad. 185681, pe strada Balta Blondă f.n..

Acest amplasament este mărginit la nord de căi de comunicații rutiere (strada Balta Blondă), extravilan, iar la est, vest și sud de terenuri arabile, extravilan.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: adiacent la vest cu drumul județean DJ 194 (str.Balta Blondă), 12,5 m față de terenul aferent căilor ferate, 22,5 m față de calea ferată, 35,7 m față de incinta fabricii de mobilă spre nord, aproximativ 4,7 km față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior).

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în sudul municipiului Satu Mare, la vest cu drumul județean DJ 194 (str.Balta Blondă), respectiv calea ferată Satu Mare – Carei, în zona de dezvoltare a municipiului Satu Mare spre Sătmărel.

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 121,5 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, amplasamentul studiat este alcătuit din formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide.

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

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

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

Foraje

Cota teren $\pm 0,00m$

Nr. crt.	Interval de adâncime	Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83
1	$\pm 0,00m \div -0,40m$	Sol vegetal
2	$-0,40m \div -1,00m$	Praf argilos nisipos galben
3	$-1,00m \div -2,00m$	Argilă prăfoasă galben-cenușie
4	$-2,00m \div -4,00m$	Argilă vânătă-ruginie
5	$-4,00m \div -6,00m$	Praf argilos galben-cenușiu-ruginiu

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

Condiții de fundare:

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

Presiunea convențională:

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

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

2.4 Circulația

Accesul la amplasament se realizează din drumul județean DJ 194 (str. Balta Blondă), care are profilul de 12,5 m, format din: șanț 3,5 m, zonă verde cu acostament 2,2 m, carosabil câte 1 bandă pe sens 6 m, acostament 0,8 m.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

- teren „arabil” proprietate privată a beneficiarei documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, parcela de teren cu nr. cadastral 185681 Satu Mare, în suprafață de 700 mp, în prezent terenul este liber de construcții;
- teren „drum” domeniu public al județului Satu Mare aferent drumului județean DJ 194, în suprafață de 1.136 mp;
- terenuri „arabil” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de 5.056 mp;



– terenuri „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de 163 mp, aferent unei fabrici de mobilă.

În cadrul zonei studiate au fost identificate: zona de protecție a drumului județean DJ 194 (str. Balta Blondă) - 20 m de la zona de siguranță, zona de protecție cale ferată - 100 m din axul liniei, și pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, telecomunicații).

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 7.055 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă unități industriale / depozitare – fabrică de mobilă	163	2,31
EXTRAVILAN			
2	Teren arabil, proprietate privată a beneficiarei, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice	700	9,92
3	Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	5.056	71,67
4	Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	1.136	16,10
TOTAL ZONA STUDIATA		7.055	100,00

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

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
1	Proprietate privată a beneficiarei documentației, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil	700	9,92
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil și curți construcții	5.219	73,98
3	Domeniu public al județului Satu Mare, aferent drumului județean DJ 194	1.136	16,10
TOTAL ZONA STUDIATA		7.055	100,00

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenurile proprietate a beneficiarilor documentației, cu concursul vecinilor de la nord pentru realizarea bransamentelor la rețelele edilitare.

2.8 Echipare tehnico-edilitară

De-a lungul drumului județean DJ 194 există rețea de distribuție a apei potabile, canalizare menajeră sub presiune și fibră optică de telecomunicații subterană. Restul echipării edilitare este inexistentă, în fața terenului pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului - teren extravilan.

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

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

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

Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Somesul Inferior) se găsește la aproximativ 4,7 km de amplasamentul studiat.

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

2.10 Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Certificatului de Urbanism nr.47 din 14.01.2022

La cererea beneficiarei documentației în vederea realizării unei case unifamiliale, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 47 din 14.01.2022, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilul studiat, cuprins în c.f. 185681 Satu Mare nr.cad. 185681, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren situat în extravilan conform c.f.,
- teren proprietatea solicitantului.

Regim economic

- funcțiune existentă: arabil extravilan conform c.f.,

- funcțiune propusă prin documentațiile de urbanism aprobate: nu sunt, întrucât Sentința Civilă nr.127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 Martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr.904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr.62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legală a Planului Urbanistic General

Regim tehnic

- Instanța de judecată constată inexistența legală a Planului Urbanistic General.

- În vederea constuirii unei locuințe unifamiliale devin indicente prevererile art.65 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia „în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-dilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

- Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5) , lit.(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36 din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65 / 31.03.2016.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Construire locuință unifamilială – elaborare și aprobare PUZ.

3.2 Concluzii ale studiului de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în august 2022 Studiul de Oportunitate pentru „Locuință unifamilială”, în municipiul Satu Mare, pe amplasamentul identificat prin extrasul C.F. nr.

185681 Satu Mare, nr.cad. 185681, str.Balta Blondă f.n., județul Satu Mare. Studiul a fost avizat de Primăria municipiului Satu Mare cu Avizul de Oportunitate nr. 9 din 17 februarie 2023, anexat în copie.

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

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat după cum urmează: la nord căi de comunicație rutiară (str.Balta Blondă) – extravilan, la sud, est, vest terenuri arabile extravilan;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de locuit, zonă spații verzi, zonă parcuri, accese;

- indicatori urbanistici maximali: $POT_{\max} = 25\%$ și $CUT_{\max} = 0,50$, regim de înălțime maxim P+1, $H_{\max} = 10$ m;

- aliniament: 3,00 m față de stradă, 2 m față de celelalte limite de proprietate. Se vor putea realiza construcții mai aproape de limitele de proprietate spre terenurile care nu sunt proprietate publică cu condiția respectării Codului Civil;

- respectarea zonei de protecție DJ 194 (str.Balta Blondă) – 20 m de la zona de siguranță;

- respectarea zonei de protecție cale ferată – 100 m din axul liniei de cale ferată;

- acces din str.Balta Blondă;

- parcurile se vor asigura pe parcela proprie;

- se va studia posibilitatea extinderii rețelei de apă de pe amplasamentul fabricii de mobilă, fără a realiza branșament la rețeaua stradală; - modificat prin avizul Apaserv;

- canalizarea se va realiza prin bazin vidanjabil; - modificat prin avizul Apaserv;

- se va studia posibilitatea extinderii rețelei de energie electrică de pe amplasamentul fabricii de mobilă, fără a realiza branșament la rețeaua stradală;

- încălzirea se va realiza în soluție proprie prin intermediul unei centrale termice individuale și surse regenerabile.

La documentație se vor obține următoarele avize: SC Apaserv Satu Mare SA Satu Mare; Distribuție Energie Electrică România S.A. – aviz de principiu și amplasament; Orange Romania 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, respectiv biroul Salubritate, protecția mediului, zone verzi; propunere de introducere în intravilan; clasa de calitate; Consiliul Județean; Direcția Județeană pentru Agricultură; Ministerul Agriculturii; Direcția Județeană pentru Cultură; A.N.I.F.; S.T.S.; S.R.I.; Autoritatea Aeronautică Civilă; C.F.R.; drumuri județene; acord sub formă autentică proprietari fabrică de mobilă pentru realizarea racordurilor tehnico-edilitare propuse / după caz; acord sub formă autentică Simion Sandu Emanuel, Chereji Florin Nicolae și Carmen Aurelia / după caz.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea și organizarea circulației

Se propune realizarea unui acces pietonal prin partea de nord a parcelei, din drumul județean DJ 194 (str.Balta Blondă), prin realizarea unui podeț rutier peste șantul de la marginea drumului.

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

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 7.055 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarei documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al județului Satu Mare – DJ 194.

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

- zonă de locuit, spații verzi, parcări, accese,
 - va fi permisă construirea de locuințe unifamiliale;
 - regimul de înălțime variabil între: P și P+1; înălțimea maximă admisă: 10 m, față de cota terenului natural;
 - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 25%;
 - coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 0,50;
 - aliniament: 3 m de la limita spre stradă
 - retrageri: 2 m de la celelalte limite
 - se vor putea realiza construcții mai aproape de limita de proprietate spre terenurile care nu sunt proprietate publică cu condiția respectării Codului Civil
 - pe limita de proprietate vor putea fi construite garduri și porți pentru acces auto și/sau pietonal;
 - se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare,
 - contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniu public, fără a afecta domeniul public - strada.

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza o casă de locuit parter și un etaj. Se va asigura accesul prin alei și trotuare.

Ca efect al emiterii Autorizației de Construire, în baza PUZ aprobat, se va schimba și regimul economic al parcelelor rezultate din „arabil” în „curți-construcții”.

În cadrul zonei studiate au fost identificate: zona de protecție a drumului județean DJ 194 (str. Balta Blondă) - 20 m de la zona de siguranță, zona de protecție cale ferată - 100 m din axul liniei, și pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare).

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

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

3.6 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă unități industriale / depozitare – fabrică de mobilă	163	2,31
2	Zonă de locuit, spații verzi, parcări, accese, proprietate privată a beneficiarei documentației	700	9,92
EXTRAVILAN			
3	Teren arabil, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	5.056	71,67
4	Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	1.136	16,10
TOTAL ZONA STUDIATĂ		7.055	100,00

Notă: Din terenul agricol propus a fi introdus în intravilan, în suprafață totală de 700 mp, suprafața propusă pentru decopertare în vederea realizării de clădiri, dotări tehnico-edilitare, căi de circulație rutieră este de 245 mp, iar zone verzi de 455 mp.

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de locuit, spații verzi, parcuri, accese:

POT_{maxim} = 25 %

CUT_{maxim} = 0,50

H_{maxim admis} = 10 m

Regim de înălțime maxim P+1

3.8 Parcelare

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

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei de apă (PEHD De 63) de-a lungul drumului județean DJ 194 (str.Balta Blondă), până la amplasamentul studiat și realizarea unui bransament propriu.

De-a lungul drumului județean DJ 194 (str.Balta Blondă) se mai găsește și o rețea de aducțiune apă potabilă (PEHD De 315) la care nu se acceptă bransări.

Canalizare

Apele uzate menajere se vor descărca prin intermediul unui racord sub presiune, în rețeaua de canalizare sub presiune (PEHD De 110) situată de-a lungul drumului județean DJ 194 (str.Balta Blondă).

Alimentare cu căldură

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

Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze nu este necesară.

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de energie electrică interne de pe amplasamentul fabricii de mobilă, fără a realiza un bransament la rețeaua centralizată, a municipiului Satu Mare.

Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

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

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

3.10 Protecția factorilor de mediu

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

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

Deșeurii menajere

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

Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

În domeniul privat, pentru locuințe, indicatorul POT maxim asigură un procent de 35% din suprafața parcelelor zone libere de clădiri.

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 35 % din suprafața parcelei.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația propune extinderea rețelei de apă pe o lungime de aproximativ 48 m de-a lungul drumului județean DJ 194 (str. Balta Blondă).

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 INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categorii 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	ianuarie 2022 – decembrie 2023
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarii documentației	decembrie 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
- notare în CF a intravilanului
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- amenajarea acceselor și a împrejurimilor
- 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:

- introducerea în intravilan a parcelei proprietate a beneficiarei documentației;
 - stabilirea funcțiunii ca zonă de locuit, spații verzi, parcări, accese, pentru parcela proprietate privată beneficiarilor documentației (regim de înălțime maxim admis P+1, POT_{MAX}=25%, CUT_{MAX}=0,50, H_{maxim admis}=10 m), în suprafață totală de 700 m²;

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

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei 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.

mai 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

„Locuință unifamilială– elaborare și aprobare PUZ”

C.F. nr. 185681 Satu Mare, nr.cad. 185681

str.Balta Blondă f.n., municipiului Satu Mare, județul Satu Mare

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

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor 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 sălbatice;
- 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. 211/2001 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 ANCPPI 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 „**Locuință unifamilială – elaborare și aprobare PUZ**”, din extravilan municipiul Satu Mare, zona str.Balta Blondă, jud. Satu Mare, proprietate privată a numitei SC Centrul de securitate și informatică SRL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

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

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

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

4.2 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

- terenuri forestiere (art.5 RGU)
- terenuri cu resurse ale subsolului (art. 6 și 7 RGU)
- zone cu valoare peisajeră sau zone naturale protejate (art. 8 RGU)
- zone antropice protejate (art. 9 RGU)
- zone grevate de servituți de protecție a valorilor de patrimoniu.

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

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

5.1 În perimetrul zonei studiate nu au fost identificate:

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

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

- zona de protecție a drumului județean DJ 194 (str. Balta Blondă) - 20 m de la zona de siguranță;
- zona de protecție cale ferată - 100 m din axul liniei;
- zona de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare).

5.3 Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)

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

Este interzisă:

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

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

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

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

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

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

(art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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)

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

- **în intravilan**

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

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

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

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

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

6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

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

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

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

Construcțiile vor putea fi amplasate la frontul străzii.

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

Regim de aliniere este liber - peisager în cadrul parcelei.

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

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se 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 față de limite laterale și față de limita posterioară.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accesele noi sau modernizările de accese din strada Balta Blondă se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul acestuia.

Caracteristicile accesului 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 autentificată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

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

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

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

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

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

- 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, însorire, etc);
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

În cazul efectuării unei operațiuni de parcelare în vederea concesiunii terenurilor proprietate publică sau privată a comunei se vor respecta procedura și suprafețele prevăzute în Legea nr. 50/1991 republicată.

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 (anexa 5 la RGU).

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

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

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

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 50 % 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 (P, 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 P, 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, se va prezenta în planșe posibilitatea de a permite parcare a cel puțin 2 mașini pe parcelă;
 - 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;
 - 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;
 - anexe gospodărești de tip rural cu respectarea normelor sanitare și de igienă.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OUG nr.12/1998 art.29 al.(5) și OMT nr.158/1996 anexa 1);
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului (v. HG nr.525/1996 republicată, Anexa 1, art. 20 al.(7)).

- **utilizări interzise**

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- 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.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (v. OUG nr.12/1998 art.30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru totă zona de locuit și spații verzi:

- POT maxim 25%
- CUT maxim 0,50
- regim de înălțime P, P+1, $H_{\text{maxim admis}} = 10 \text{ m}$
- spații verzi minim 35%

Retrageri din aliniament:

- 3 m de la limita spre stradă;
- 2 m față de limitele laterale și posterioară a parcelei cu condiția respectării

Codului Civil;

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

Împrejmui:

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

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

Amplasarea contoarelor pentru utilități:

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 35 % din suprafața parcelei.

Accesuri:

- 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 – minim 2 locuri pentru fiecare unitate locativă;

Colectarea deșeurilor:

- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza pe platforme gospodărești, în spații special amenajate, închise și protejate pentru deșeuri menajere și pentru deșeuri reciclabile, conform normativelor în vigoare. Platformele se vor realiza prin alipirea a cel puțin 5 compartimente (5 fracții separate).

mai 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

