

proiect nr. 15/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

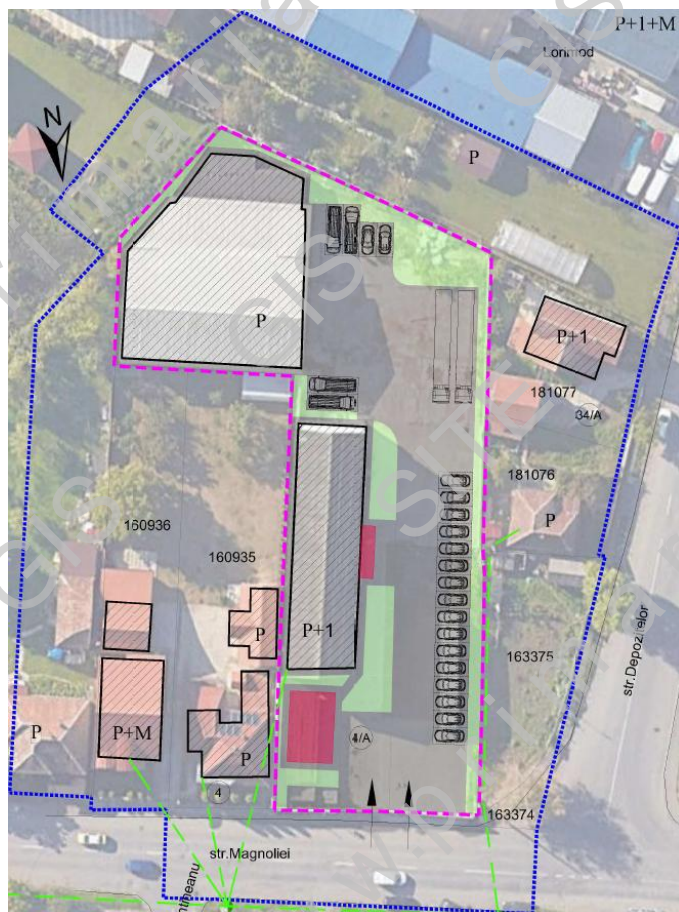
pentru

Centru Medical

pe amplasamentul identificat

str.Magnoliei nr.4/A

municipiului Satu Mare, județul Satu Mare



Beneficiar:

ANCA TOP MEDICAL SRL
str.Magnoliei nr.4/A, mun.Satu Mare

februarie 2024



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.
15 / 2023
PLAN URBANISTIC ZONAL
Centru medical
str.Magnoliei nr.4/A, mun.Satu Mare
Beneficiar:
SC Anca Top Medical SRL Satu Mare

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. 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	A3	scara 1: 500
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A3	scara 1: 500
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică	A3	scara 1: 500
planșa nr. 7 – Împrejmuire	A4	scara 1: 200

martie 2024

DIRECTOR
ing. Adrian Gheorghiu





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caacces@smo.ro

Proiect nr.
15 / 2023
PLAN URBANISTIC ZONAL
Centru medical
str.Magnoliei nr.4/A, mun.Satu Mare
Beneficiar:
SC Anca Top Medical SRL Satu Mare

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Centru medical, str.Magnoliei nr.4/A, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

1.2 Beneficiar: SC Anca Top Medical SRL, str.Magnoliei nr.4/A., mun. Satu Mare, 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.: 15 / 2023

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în intravilanului municipiului Satu Mare, str.Magnoliei nr.4/A, conform extrasului de carte funciara.

Imobilele sunt proprietate privată a SC Magic Diamant SRL, iar beneficiara are drept de superficie întăbulat pe o perioadă de 15 ani. Terenurile sunt înscrise în cărțile funciare ale municipiului Satu Mare c.f. nr. 180083, nr.cad. 180083; c.f. nr. 157738, nr.cad. 157738. Suprafața totală este de 3.315 mp.

Beneficiara dorește realizarea unui Centru medical, cu farmacie și depozit pentru produse farmaceutice și de curățeni, spații de parcare pentru clienți și personal și zone verzi.

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. 5 din 15.02.2024 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 829 din 23.11.2023 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 situat în intravilanului municipiului Satu Mare, str.Magnoliei nr.4/A, conform extrasului de carte funciară.

În zona studiată serviciile și depozitarea sunt intercalate cu zonele de locuit unifamiliale. Amplasamentul are acces direct din str.Magnoliei, arteră rutieră majoră a municipiului Satu Mare.

Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele de care dispune beneficiara ca zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile.

La est de amplasament, pe terenul cu nr.cad. 184886 este în elaborare un P.U.Z. pentru Depozit cu showroom, o funcțiune asemănătoare cu cea propusă în prezentul P.U.Z.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, pe str.Magnoliei nr.4/A, conform extraselor c.f. nr. 180083, nr.cad. 180083; c.f. nr. 157738, nr.cad. 157738.

Acest amplasament este mărginit la nord – căi de comunicații rutiere (str.Magnoliei), intravilan; la est – zonă de locuit, locuințe unifamiliale, și zonă de servicii, intravilan; la sud – zonă de locuit, locuințe unifamiliale, intravilan; la vest – zonă de locuit, locuințe unifamiliale, intravilan.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: adiacent la nord cu str.Magnoliei, aproximativ 4,19 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, pe str.Magnoliei.

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 123 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 $-0,70$ m față de cota terenului natural.

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

Foraj

Cota teren $\pm 0,00m$

Nr. crt.	Interval de adâncime	Caracterizarea pamantului cf. STAS 1243 -83
1	$\pm 0,00m \div -1,00m$	Umplură din pământ și moloz
2	$-1,00m \div -3,50m$	Agrilă vârtoasă galben-cenușie
3	$-3,50m \div -4,50m$	Nisip argilos cenușiu, cu intercalații ruginii
4	$-4,50m \div -6,00m$	Nisip fin și mijlociu

Nivelul freatic s-a interceptat în foraj, dar au fost întâlnite infirtrații de apă în cadrul sondajului deschis. 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 vârtoasă galben-cenușie, cu adâncimea minimă de fundare recomandată ca fiind $-2,00$ m. Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de necesitățile constructive.

Presiunea convențională:

- $P_{conv} = 280$ kPa în stratul constituit din „argilă vârtoasă 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 pe amplasament se face din str. Magnoliei, prin accesurile auto și pietonal existente. Accesul existent are o lățime de $18,73$ m.

Strada Magnoliei este cu carosabil având câte două benzi de circulație pe sens, cu zone verzi adiacente carosabilului pe partea opusă terenurilor studiate, respectiv trotuar pe ambele părți.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

– teren „curți-construcții” și parțial „arabil” proprietate privată a SC Magic Diamant SRL, iar beneficiara (SC Anca Top Medical SRL) are drept de suprafață înțăbulat pe o perioadă de 15 ani, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, parcelele de teren cu nr. cadastral 180083 și 157738 Satu Mare, în suprafață de 3.315 mp, în prezent pe teren există două construcții, o casă de locuit cu S+P+M+depozit și o hală (depozit) băuturi răcoritoare;

– terenuri „arabil” și „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de 5.340 mp;

– teren „drum” domeniu public al municipiului Satu Mare aferent str.Magnoliei, în suprafață de 779 mp.

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

2.6 Bilanț teritorial

În limita zonei studiate având o suprafață de 9.434 m², bilanțul teritorial al actualelor folosințe este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de servicii cu depozitare, propusă spre reglementare urbanistică	3.315	35,14
2	Zonă pentru locuințe cu regim mic-mediu, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	4.446	47,13
3	Zonă de servicii cu depozitare, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	894	9,47
4	Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	779	8,26
TOTAL ZONA STUDIATĂ		9.434	100,00

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

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
1	Proprietate privată de care dispune beneficiara documentației, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren curți-construcții și arabil	3.315	35,14
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren curți-construcții și arabil	5.340	56,60
3	Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent str.Magnoliei	779	8,26
TOTAL ZONA STUDIATĂ		9.434	100,00

Intervențiile de stabilire a reglementărilor urbanistice vor fi realizate doar pe terenurile proprietate a beneficiarilor documentației, cu concursul vecinilor de la sud pentru realizarea accesului secundar.

2.8 Echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul dispune de branșamente și racorduri la rețelele publice de pe str.Magnoliei pentru apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonie și CATV, respectiv asigurarea colectării deșeurilor în containere destinate exclusiv deșeurilor menajere și industriale, selectiv, prin sistemul de salubritate al municipiului Satu Mare.

Încălzirea construcțiilor și apa caldă se realizează și se va realiza în soluție proprie.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului - teren intravilan.

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

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

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

Cel mai apropiat Sit de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Someșul Inferior) se găsește la aproximativ 4,19 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 Certificatul de Urbanism nr.829 din 23.11.2023

La cererea beneficiarei documentației în vederea realizării unui Centru medical de legume-fructe, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 829 din 23.11.2023, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilele studiate, cuprinse în c.f. nr. 180083 Satu Mare, nr.cad. 180083; c.f. nr. 157738 Satu Mare, nr.cad. 157738, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic: teren intravilan conform C.F., proprietate privată Magic Diamant SRL cu drept de suprafață pe o perioadă de 15 ani, începând cu data de 13.10.2023 în favoarea societății Anca Top Medical SRL pentru ambele imobile;

Regim economic: folosință actuală – curți-construcții conform C.F., funcțiunea 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; imobil situat în zona C de impozitare;

Regim tehnic: Instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General, ca urmare, pentru terenurile înscrise în C.F. nr. 180083 și C.F. nr.157738, nu există reglementări urbanistice. Devin incidente prevederile art.65 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căruia „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, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative în vigoare.” „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 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.36, din Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65 / 31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.”

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Elaborare și aprobare P.U.Z. pentru Centru medical.

3.2 Concluzii ale studiului de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în februarie 2024 Studiul de Oportunitate pentru „Centru medical”, în municipiul Satu Mare, str.Magnoliei nr.4/A, județul Satu Mare. Studiul a fost avizat de Primăria municipiului Satu Mare cu Avizul de Oportunitate nr. 05 din 15.02.2024, anexat în copie.

Avizul stabilește că modificarea reglementărilor din PUG se vor face prin elaborarea unui PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat după cum urmează: la nord proprietate publică – strada Magnoliei, la sud proprietate privată – locuințe unifamiliale, la est proprietate privată – locuințe unifamiliale și zonă de servicii, la vest proprietate privată – locuințe unifamiliale;

- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile;

- indicatori urbanistici maximali: $POT_{\max} = 50\%$ și $CUT_{\max} = 1,00$, regim de înălțime maxim P+1, $H_{\max} = 10$ m la cornișă;

- retragerea față de limita de proprietate spre stradă va fi de minim 5,00 m pentru clădiri;

- se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;

- se va păstra accesul existent din strada Magnoliei;

- parcările necesare se vor asigura pe parcela proprie, conform art.33 din RGU din 27 iunie 1996, republicat;

- 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);

- echiparea tehnico-edilitară se va asigura prin racordarea la rețelele edilitare existente pe str.Magnoliei și la rețelele existente pe imobil;

- capacitățile de transport admise vor fi conform normativelor în vigoare privind drumurile publice.

La documentație se vor obține următoarele avize: SC Apaserv Satu Mare SA Satu Mare; SC Delgaz Grid SA, Distribuție Energie Electrică România S.A. – aviz de principiu și amplasament; Orange Romania Communications S.A.; RCS&RDS PL Satu Mare; 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.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea și organizarea circulației

Accesul pe amplasament se face din str.Magnoliei, prin accesurile auto și pietonal existente, de 18,73 m lățime.

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

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

Necesarul de parcări autoturisme pentru **construcții de sănătate** se va calcula conform art.33 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu

prevederile cuprinse în anexa nr. 5 la regulament pct. 5.7., respectiv 5.7.1. - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Parcajele pentru pacienți vor fi amplasate adiacent accesului principal din drumul public, și pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, conform pct 5.7.2.

Necesarul de parcări autoturisme pentru **depozitare** se va calcula conform art.33 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu prevederile cuprinse în anexa nr. 5 la regulament pct. 5.12., - activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

Necesarul de parcări autoutilitare pentru **depozitare** se va calcula conform regulii: un loc de parcare la 250 mp.

Necesarul de parcări autocamioane pentru **depozitare** se va calcula conform regulii: un loc de parcare la 500 mp.

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

Calculul parcărilor necesare pentru amplasamentul studiat relevă următoarele:

Pentru centrul medical cu 22 persoane angajate + 10% rezultă un necesar de 5,5 locuri de parcare + 10%, adică 6,05 locuri plus un loc pentru mașina medicală. Astfel că pentru centrul medical sunt necesare 8 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pentru zona de depozitare având 694 mp, rezultă un necesar de 4,63 locuri de parcare autoturisme, 2,78 locuri de parcare autoutilitare și 1,39 locuri de parcare pentru autocamioane. Astfel că pentru depozitare sunt necesare 5 locuri de parcare autoturisme, 3 locuri de parcare autoutilitare și 2 locuri de parcare pentru autocamioane.

Soluția prezentată în documentație asigură un număr de 18 locuri pentru autoturisme (2,5 x 5 m), 4 locuri pentru autoutilitare (2,5 x 7,5 m) și 2 locuri pentru autocamioane (3,3 x 17,5 m). Astfel că pe amplasament se propun un număr de locuri de parcare care satisfac necesarul, conform propunerilor urbanistice.

3.5 Zonificare funcțională, reglementări

- planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare

- planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 9.434 mp, compusă din parcelele de care dispune beneficiara documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Satu Mare – str.Magnoliei.

Se propune stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele de care dispune beneficiara prin stabilirea următoarelor zonificări funcționale și indicatori urbanistici:

- zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile;
 - va fi permisă construirea de clădiri pentru servicii (birouri), depozitare, respectiv spații verzi, parcări și accese;
 - regimul de înălțime variabil între: P și P+1; înălțimea maximă admisă: 10 m la cornișe/atic, față de cota terenului natural;
 - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 50%;
 - coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 1,00;
 - retragerile față de aliniament, limita de proprietate spre stradă va fi de minim 5,00 m pentru clădiri,
 - retragerile față de restul limitelor va fi conform Codului Civil,
 - pe limitele de parcele vor putea fi realizate împrejmuiri 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.

Necesarul de spații verzi se va calcula conform anexei nr. 6, pct. 6.5.1., din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, și anume 10-15 mp/bolnav. Soluția prezentată în documentație prevede o zonă verde de aproximativ 140 mp accesibilă pacienților, ceea ce acoperă necesarul pentru cei aproximativ 10 pacienți preconizați.

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza un centru medical, pe lângă depozitul existent. Se va asigura accesul auto și pietonal prin alei și trotuare.

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

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

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

3.6 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile, propusă spre reglementare	3.315	35,14
2	Zonă pentru locuințe cu regim mic-mediu, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	4.446	47,13
3	Zonă de servicii cu depozitare, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	894	9,47
4	Căi de comunicații rutiera și amenajări aferente	779	8,26
TOTAL ZONA STUDIATĂ		9.434	100,00

3.7 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile:

POT_{maxim} = 50 % CUT_{maxim} = 1,00

Regim de înălțime maxim P+1

H_{maxim admis} = 8 m la cornișă/atic

3.8 Parcelare

Prin prezenta documentație se propune alipirea parcelelor reglementate urbanistic.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă este asigurată printr-un bransament la rețeaua situată pe str.Magnoliei, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

Canalizare

Apele uzate menajere se descărcă în rețeaua de canalizare gravitațională, situată pe str.Magnoliei, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității racordului.

Alimentare cu căldură

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

Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze este asigurată printr-un bransament la rețeaua situată pe str.Magnoliei, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

De asemenea pe str.Magnoliei, se găsește o conductă de gaze de presiune medie, dar care nu interferează cu investițiile propuse.

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică este asigurată printr-un post de transformare propriu bransat la rețeaua subterană de pe str.Magnoliei, în fața amplasamentului. Nu este necesară o creștere a capacității lui.

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. Platformele se vor realiza prin alipirea a cel puțin 5 compartimente (5 fracții separate)

Alte utilități publice (telefonie, CATV, Internet) vor putea fi realizare 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.

Spațiile verzi aferente domeniului public nu vor fi afectate de investiția propusă.

Deșeuri menajere

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

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza pe o platformă gospodărească, 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).

Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

Necesarul de spații verzi se va calcula conform anexei nr. 6, pct. 6.5.1., din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, și anume 10-15 mp/bolnav.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiară / proprietară.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiară / proprietară.

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

4.2 Defalcarea costurilor

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

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiara dorește realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- alipirea parcelelor reglementate prin PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse
- realizarea construcției, precum și a împrejmuirilor noi, eventual reafacerea racordurilor la rețelele edilitare
- reamenajarea accesurilor
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor.

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii ca zonă de servicii cu depozitare și funcțiuni complementare compatibile, pentru parcelele de care dispune beneficiara documentației (regim de înălțime maxim admis P+1, POT_{MAX}=50%, CUT_{MAX}=1,00, H_{maxim admis}=10 m la cornișă), în suprafață totală de 3.315 m².



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.

martie 2024

Întocmit:

Urbanism:

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

Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„Centru medical”

str.Magnoliei nr.4/A, 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.
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a – Zone de risc natural.
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- HGR nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările ulterioare;
- Ordin nr. 700/2014 al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea reglementării tehnice indicativ GM - 007 - 2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- Ordin nr.80/N/1996 al Ministrului Lucrărilor Publice pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale;
- Ordin nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin nr. 1312/2006 al Ministrului de Interne pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordin nr. 163/2007 al Ministrului Administrației și Internelor pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Ordin MDRT 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin ANRE nr. 4/2007 de aprobare a Normei Tehnice cod 4.1.207.0.01.09/03/07 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- Ordin ANRE nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „**Centru medical**”, din municipiul Satu Mare, str.Magnoliei nr.4/A, jud. Satu Mare, proprietate privată a numitei SC Magic Diamant SRL, pentru care SC Anca Top Medical SRL are drept de suprafață înțâbulat pe o perioadă de 15 ani.

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 pentru rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații).

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

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

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

(art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

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

- **în intravilan**

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

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

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

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

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile
- orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate

- **utilizări permise cu condiții:**

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

- **utilizări interzise:**

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

6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

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

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

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

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 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 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 se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

7.2 Accese pietonale (art. 26 RGU)

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețele publice (art. 27 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

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.

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.

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:

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

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

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante:**
 - zonă mixtă de servicii cu depozitare - P, P+1
- **Funcțiuni complementare**
 - CrTe (căi de comunicație, echipări tehnico-edilitare)
 - spații verzi, plantate – amenajări cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc
- **Funcțiuni tolerate**
 - nu este cazul

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - prestări servicii – sănătate publică, servicii medicale;
 - depozitare;
 - zone verzi, plantate;
 - lucrări tehnico-edilitare pe domeniul public și / sau privat;
 - căi de comunicație rutiere și pietonale;
 - reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare.
- **utilizări permise cu condiții**
 - spații de parcare și garaje exclusiv în domeniul privat;
 - orice funcțiune permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor edilitare cu avizul prealabil al administratorului echipării;
 - orice funcțiune permisă la autorizare care va avea asigurat accesul și / sau racordurile la utilități cu condiția avizării / autorizării prealabile a lucrărilor de către administratorul drumului și a echipării;
 - orice construcție doar cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență.
- **utilizări interzise**
 - locuințe;
 - unități industriale și de producție;
 - anexe gospodărești de tip rural și pentru creșterea animalelor;
 - construcții sau amenajări nedurabile provizorii, improvizate, amplasate la frontul către stradă;
 - orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclită siguranța sau stabilitatea clădirilor sau funcționarea obiectivului de bază.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru totă zona de locuit și spații verzi:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,00
- regim de înălțime P, P+1, $H_{\text{maxim admis}} = 8$ m la cornișe/atic, față de cota terenului natural

Aliniamente și retrageri:

- retragerile față de aliniament, limita de proprietate spre stradă va fi de minim 5,00 m pentru clădiri.
- retragerile față de restul limitelor va fi conform 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;

Spații verzi:

Necesarul de spații verzi se va calcula conform anexei nr. 6, pct. 6.5.1., din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, și anume 10-15 mp/bolnav.

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:

Necesarul de parcări autoturisme pentru **construcții de sănătate** se va calcula conform art.33 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu prevederile cuprinse în anexa nr. 5 la regulamentul pct. 5.7., respectiv 5.7.1. - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Parcajele pentru pacienți vor fi amplasate adiacent accesului principal din drumul public, și pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, conform pct 5.7.2.

Necesarul de parcări autoturisme pentru **depozitare** se va calcula conform art.33 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu prevederile cuprinse în anexa nr. 5 la regulamentul pct. 5.12., - activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

Necesarul de parcări autoutilitare pentru **depozitare** se va calcula conform regulii: un loc de parcare la 250 mp.

Necesarul de parcări autocamioane pentru **depozitare** se va calcula conform regulii: un loc de parcare la 500 mp.

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

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).

martie 2024

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