



**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. 04/2020**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**pentru**

**Zonă industrială și de servicii**

**strada Spicului f.n.**

**municipiului Satu Mare, județul Satu Mare**  
**amplasament identificat**

**prin extrasele C.F. nr. 164288 Satu Mare, nr.cad. 164288,  
C.F. nr. 159697 Satu Mare, nr.cad. 159697,  
C.F. nr. 167969 Satu Mare, nr.cad. 167969**



**Beneficiar:**  
**Ciuciu Ruben și Ciuciu Bianca-Sofia**  
strada Orientului nr.3 ap.6, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

**septembrie 2021**





**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.  
**04 / 2020**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
Zonă industrială și de servicii  
str. Spicului f.n., mun. Satu Mare, jud.Satu Mare  
Beneficiar:  
Ciuciu Ruben și Bianca-Sofia, Satu Mare

## BORDEROU PIESE SCRISE

### Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

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

### Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

## BORDEROU PIESE DESENATE

planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu	A4	scara 1: 5.000
planșa nr. 2 – Situația existentă	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică	A3	scara 1: 1.000

septembrie 2021

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.  
**04 / 2020**  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
Zonă industrială și de servicii  
str. Spicului f.n., mun. Satu Mare, jud.Satu Mare  
Beneficiar:  
Ciuciu Ruben și Bianca-Sofia, Satu Mare

## - vol. I -

# **MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

## **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**1.1 Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Zonă industrială și de servicii**, întravilan municipiul Satu Mare, str. Spicului f.n., județul Satu Mare

**1.2 Beneficiar:** Ciuciu Ruben și Ciuciu Bianca-Sofia, domiciliați în loc. Satu Mare, strada Orientului nr.3 ap.6, jud. Satu Mare

**1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare**

- arh. Aurelian Gheorghiu
- ing. Adrian Gheorghiu

Colaboratori: - ing.topo.Fărcaș Sebastian Macedon  
- SC Dra Geofor SRL Satu Mare

**1.4 Proiect nr.: 04 / 2020**

**1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă**

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în intravilanul municipiului Satu Mare, conform extraselor CF nr. 164288 Satu Mare nr.cad. 164288, nr. 159697 Satu Mare nr.cad. 159697 și nr. 167969 Satu Mare nr.cad. 167969, între străzile Spicului și Stupilor. Situarea lui în teritoriul administrativ al municipiului Satu Mare este în zona de vest a municipiului, la sud de drumul Careiului.

Beneficiarii doresc, pe terenul aflat în proprietatea lor, instituirea funcțiunii urbanistice ca zonă industrială și de servicii, cu regim de înălțime maximum parter și trei etaje, în vederea realizării unei investiții care să cuprindă o clădire (birouri și depozit de sticlă pentru comercializare), cu spațiile de parcare necesare (platforme carosabile și pietonale), precum și acces din cele două străzi adiacente (Spicului și Stupilor).

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 aprobat, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.”

**1.6 Surse documentare**

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:500 puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Fărcaș Sebastian Macedon prin SC Topocad



Superior SRLD 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. 55 din 16.08.2021 aprobat de primarul municipiului Satu Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 161 din 22.03.2021 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 în intravilanul municipiului Satu Mare, pe strada Spicului, conform extraselor de carte funciară și a certificatului de urbanism, având categoria de folosintă arabil. Prin intermediul prezentului PUZ se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela proprietate a beneficiarilor ca zonă industrială și de servicii.

Zona în care se află amplasamentul studiat este o zonă a orașului unde predominantă este funcțiunea de industrie și depozitare, având un acces facil prin intermediul unor străzi betonate, respectiv la rețelele tehnico-edilitare.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, conform extras CF nr. 164288 Satu Mare nr.cad. 164288, nr. 159697 Satu Mare nr.cad. 159697 și nr. 167969 Satu Mare nr.cad. 167969, pe strada Spicului f.n..

Acest amplasament este mărginit la nord de zonă industriale și de servicii, intravilan; la sud de teren arabil, intravilan; la vest și est – căi de comunicații rutiere (strada Spicului și Stupilor), intravilan.

Distanțele aproximative dintre terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice și anumite zone de interes sunt: aproximativ 675 m spre sud față de strada Careiului, aproximativ 2,3 km spre sud față de Situl de importanță comunitară - Natura 2000 (ROSCI0436 Somesul Inferior).

### **2.3 Elemente de cadru natural**

**Situare** - zona studiată este amplasată în vestul municipiului Satu Mare, la sud de drumul Careiului, pe strada Spicului f.n..

**Relieful** este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 121 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. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Date seismice: conform Codului de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100-1/2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerării orizontale  $ag = 0,15g$ , 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 înghet: 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	$-0,40m \div -1,80m$	Argilă prăfoasă cafenie-ruginie
3	$-1,80m \div -2,30m$	Nisip argilos galben-cenușiu-ruginiu
4	$-2,30m \div -5,00m$	Argilă vineție-ruginie

Nivelul freatic a fost întâlnit în foraje la adâncimea de -1,80 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 cafenie-ruginie. Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de necesitățile constructive.

#### Presiunea convențională:

-  $P_{conv.} = 240$  kPa în stratul constituit din „argilă prăfoasă cafenie-ruginie”.

#### Încadrarea geotehnică: risc geotehnic = redus, categoria geotehnică = 1.

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 strada Platanului, care are profilul următor: trotuar 1,35 m, zonă verde 3 m, carosabil câte 1 bandă pe sens 7,07 m, zonă verde 2,9 m și trotuar 1,4 m. Lățime totală a profilului străzii Platanului, în dreptul parcelei beneficiarilor este de 15,72 m.

Accesul pe amplasament se va face în principal de pe strada Spicului – cu două accese. Pentru situații de urgență și cazuri excepționale se va realiza și un acces de pe strada Stupilor.

Profilul stradal pentru strada Spicului este de aproximativ 18 m, având următoarea componență, de la est la vest: 1,32 m zonă neamenajată, 3,92 m sănt, 0,96 m acostament carosabil, 5,92 m carosabil betonat, 1,35 m acostament carosabil, 3,81 m sănt, 0,81 m zonă neamenajată.

Profilul stradal pentru strada Stupilor este următorul:

Profilul stradal pentru strada Stupilor este de aproximativ 13,8 m, având următoarea componență, de la vest la est: 3,13 m zonă neamenajată și acostament carosabil, 4,13 m drum, 1,23 m acostament carosabil, 4,13 m sănt, 1,21 m zonă neamenajată.

## **2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni**

Din punct de vedere juridic zona studiată este compusă din:

### **Intravilan**

- teren „arabil” proprietate privată a beneficiarilor documentației pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, în suprafață de 9150 mp, în prezent terenul este liber de construcții;
- terenuri „curți-construcții” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață de 3.458 mp;
- teren „arabil” proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, în suprafață totală de 2.971 mp;
- teren „drum” domeniu public al municipiului Satu Mare aferent străzilor Spicului și Stupilor, în suprafață de 3.236 mp.

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

## **2.6 Bilanț teritorial, indicatori**

În limita zonei studiate având o suprafață de 27.069 m<sup>2</sup>, bilanțul teritorial al actualelor folosinte este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafață m <sup>2</sup>	%
<b>INTRAVILAN</b>			
1	Teren arabil intravilan, proprietate privată a beneficiarilor, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice	9.150	48,63
2	Zonă pentru locuințe, proprietate privată a altor personae fizice sau juridice	940	5,00
3	Zonă de unități industriale/depozitare, proprietate privată a altor personae fizice sau juridice	2.518	13,38
4	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	2.971	15,79
5	Zonă căi de comunicații rutiere și amenajări aferente, str. Spicului și Stupilor	3.236	17,20
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>18.815</b>	<b>100,00</b>

Terenul pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice este intravilan, dar neexistența unui PUG aprobat face necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ.

## **2.7 Proprietatea terenurilor**

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafață m <sup>2</sup>	%
1	Proprietate privată a beneficiarilor, pentru care se dorește stabilirea reglementărilor urbanistice, teren arabil	9.150	48,63
2	Proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, teren arabil și curți construcții	6.429	34,17
3	Domeniu public al municipiului Satu Mare, aferent str. Spicului și Stupilor	3.236	17,20
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>			<b>18.815</b>
			<b>100,00</b>

## **2.8 Echipare tehnico-edilitară**

De-a lungul străzii Spicului există rețele de distribuție a apei potabile, energie electrică 20 kV și 0,4 kV, gaze naturale, telecomunicații, iar pe strada Stupilor există rețea electrică 0,4 kV.

## **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 care să greveze terenul cu privire la funcțiunile propuse.

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 Somesul Inferior) se găsește la aproximativ 2,3 km.

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

## **2.10 Optiuni 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.161 din 22.03.2021**

La cererea beneficiarilor documentației în vederea realizării unei „Zonă industrială și de servicii”, Primarul municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 161 din 22.03.2021, prezentat în copie în anexă, în care pentru imobilele studiate, cuprinse în c.f. 164288 Satu Mare nr.cad. 164288, nr. 159697 Satu Mare nr.cad. 159697 și nr. 167969 Satu Mare nr.cad. 167969, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- teren proprietatea solicitantilor Ciuciu Bianca Sofia și Ciuciu Ruben

Regim economic

- funcțiune existentă: arabil situat în intravilan,
- funcțiune propusă prin documentațiile de urbanism aprobate: nu sunt.

Regim tehnic

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

- Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face în baza art.32 aliniat (1) litera c), aliniat (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și actualizările ulterioare, precum și cu 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.24, alin.2 și art.25, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65 din 31.03.2016.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: Zonă industrială și de servicii – elaborare și aprobare PUZ.

### **3.2 Avizul de oportunitate**

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în martie 2021 Studiu de Oportunitate pentru „Zonă industrială și de servicii”, în municipiul Satu Mare, str. Spicului f.n., județul Satu Mare. Pe baza studiului Primăria municipiului Satu Mare a emis Avizul de Oportunitate nr. 55 din 16 august 2021, anexat în copie.

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

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: la nord – zonă industrială și de servicii, intravilan; la sud – teren arabil, intravilan; la vest și est – căi de comunicații rutiere (strada Spicului și Stupilor), intravilan.
- categorii funcționale ale dezvoltării: zonă industrială și de servicii și funcțiuni complementare compatibile, zonă spații verzi, zonă parcări, accese;
- indicatori urbanistici maximali:  $POT_{maxim} = 50\%$  și  $CUT_{maxim} = 2,50$ , regim de înălțime maxim P+3;
- aliniament: 3 m de la limita de proprietate spre străzi, respectiv 2 m față de limite laterale;
  - accesul se face din str. Spicului (două accese) și un acces din str. Stupilor;
  - parcările se vor asigura pe parcela proprie;
  - echipare tehnico-edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele existente pe strada Platanului.

La documentație se vor obține următoarele avize:

- Apaserv Satu Mare SA Satu Mare – aviz de principiu și de amplasament, respectiv soluția de racordare vizată;

- Del Gaz Grid SA Satu Mare – aviz de principiu și de amplasament, respectiv soluția de racordare vizată;

- Electrica Distribuție Transilvania Nord S.A. – aviz de principiu și de amplasament, respectiv soluția de racordare vizată;

- Telekom 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;

– biroul Salubrizare, protecția mediului, zone verzi;

- S.T.S..

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**

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice - zonificare

– planșa nr. 6- propuneri de ilustrare urbanistică

Se propune realizarea unui număr de 3 accese, după cum urmează: un acces de 14 m și unul de 12 m din strada Spicului, respectiv un acces de 14 m din strada Stupilor.

Prin realizarea acceselor nu vor fi afectate zone verzi sau trotuare. Zona afectată va fi de tip teren neamenajat și sănțul peste care se vor realiza podețe.

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

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

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

<b>Pentru industrie</b>	
activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 m <sup>2</sup>	un loc de parcare la 25 m <sup>2</sup>
100 – 1.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
peste 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

<b>Pentru depozitare</b>	
activități desfășurate pe o suprafață de până la 500 m <sup>2</sup>	un loc de parcare la 500 m <sup>2</sup>
peste 750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

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

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

Asigurarea locurilor de parcare prevăzute mai sus se vor realiza exclusiv pe terenul privat al investitorului.

Soluția prezentată în planșe, la investiție maximă, propune:

<b>Funcție</b>	<b>Suprafață</b>	<b>Locuri de parcare necesare</b>
Industria	1.944 mp	24 locuri
Depozitare	1.340 mp	2 locuri
Servicii	506 mp	6 locuri
<b>TOTAL</b>		<b>32 locuri</b>

În completarea acestor locuri de parcare se propun și 6 locuri pentru autovehicule de transport mărfuri cu masa mai mare de 3,5 tone.

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- propunerile de ilustrare urbanistică

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 18.815 mp, compusă din parcela proprietate privată a beneficiarilor documentației, zone din parcele proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Satu Mare – strada Spicului și Stupilor.

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

- zonă industrială și de servicii și funcții complementare compatibile
  - va fi permisă construirea de clădiri cu destinație industrială, de depozitare și servicii;
  - vor putea fi realizate și spații verzi, parcări, accese,
  - regimul de înălțime variabil între: P și P+3; înălțimea maximă admisă: 18 m, față de cota terenului natural;
  - procentul de ocupare al terenului: POT maxim = 50%;

- coeficientul de utilizare al terenului: CUT maxim = 2,50;
- retragerile minime: 3 m de la limitele spre străzi, respectiv 2 m de la limitele laterale;
- pe limita de proprietate vor putea fi construite garduri și porți pentru acces auto și/sau pietonal;
- se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare,
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție de minimum 5% din suprafața totală a terenului;
- contoarele de utilități vor fi realizate în interiorul proprietății private, respectiv a gardului spre domeniul public, fără a afecta domeniul public - strada.

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

Pe terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice urmează a se realiza construcții industriale – prelucrare sticlă, precum și servicii de comercializare a produselor finite, cum ar fi: spațiu comercial, birouri, hală de debitare sticlă și depozitare. Se vor realiza accese auto și pietonale și spații verzi.

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 zone de protecție / servitute pentru rețelele tehnico-edilitare: rețele de distribuție apă, distribuție gaze, electricitate și telecomunicații.

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

### **3.6 Bilanț teritorial propus**

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m <sup>2</sup>	%
<b>INTRAVILAN</b>			
1	Zonă de unități industriale/depozitare și servicii proprietate privată a beneficiarilor documentației	9.150	48,63
2	Zonă pentru locuințe, proprietate privată a altor personae fizice sau juridice	940	5,00
3	Zonă de unități industriale/depozitare, proprietate privată a altor personae fizice sau juridice	2.518	13,38
4	Teren arabil intravilan, proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	2.971	15,79
5	Zonă căi de comunicații rutiere și amenajări aferente, str. Spicului și Stupilor	3.236	17,20
<b><i>TOTAL ZONA STUDIATĂ</i></b>		<b><i>18.815</i></b>	<b><i>100,00</i></b>

### **3.7 Indicatori urbanistici**

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ:

- zonă industrială și de servicii și funcțiuni complementare compatibile, spații verzi, parcări, accese:

$$POT_{\maxim} = 50 \%$$

$$CUT_{\maxim} = 2,50$$

$$H_{\maxim \text{ admis}} = 18 \text{ m}$$

Regim de înălțime maxim P+3

### **3.8 Parcelare**

Prin prezenta documentație se propune alipirea parcelelor proprietate privată a beneficiarilor, rezultând o singură parcelă pentru realizarea investițiilor.

### **3.9 Dezvoltarea echipării edilitare**

– planșa nr. 4- reglementări tehnico-edilitare

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se realizează prin realizarea unui branșament, De 110 mm PE, la rețeaua de apă existentă de-a lungul străzii Spicului. Pentru clădiri de peste 600 m se va asigura un rezervor de apă cu stație de pompare pentru situații de urgență (hidranți).

#### Canalizare

Apele uzate menajere se vor colecta în bazine vidanjabile, până la realizarea rețelelor de canalizare în zonă.

#### Alimentare cu căldură

Încălzirea spațiilor se va realiza în soluție proprie, prin intermediul unor centrale termice individuale.

#### Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze se realizează prin realizarea unui branșament, la rețeaua de gaze existentă de-a lungul străzii Spicului.

#### Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea subterană a rețelei stradale de 20 kV, de-a lungul străzii Spicului și montarea unui post de transformare pe amplasament. În funcție de necesarul de putere electrică se va putea realiza doar un branșament la rețeaua de 0,4 kV situată pe strada Spicului.

#### Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

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

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

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

### **3.10 Protecția factorilor de mediu**

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

Prin soluția de urbanism propusă prin PUZ nu se generează riscuri sau amenințări asupra calității factorilor de mediu. De asemenea nu s-au introdus servituți sau restricții asupra terenurilor publice sau private. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților.

#### Deșeuri menajere

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

#### Spații verzi

Soluția urbanistică nu prevede amenajarea de spații verzi publice.

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

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

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

### **3.11 Obiective de utilitate publică**

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

Singurele investiții care vor afecta domeniul public sunt branșamentele și racordurile la utilități, respectiv accesele auto.

### **3.12 Circulația terenurilor**

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

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

Se propune alipirea parcelelor proprietate privată a beneficiarilor, rezultând o singură parcelă pentru realizarea investițiilor.

## **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**

<b><u>Tipuri de cheltuieli</u></b>	<b><u>Responsabil de cheltuieli</u></b>	<b><u>Perioada estimată a lucrărilor</u></b>
<b>A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice</b>		
Întocmire și aprobatie PUZ	Beneficiarii documentației	martie 2021 – martie 2022
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarii documentației	martie 2022 – iunie 2022
<b>B. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiarii documentației	iunie 2022 – septembrie 2022
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiarii documentației	iunie 2022 – septembrie 2022
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiarii documentației	iunie 2022 – septembrie 2022
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiarii documentației	iunie 2022 – septembrie 2022

### **4.3 Etapizarea realizării investițiilor**

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobatia PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse în prima etapă
- realizarea construcției, precum și a branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare
- amenajarea acceselor și a împrejmuirilor

- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcției

În funcție de datele financiare există posibilitatea extinderii investiției prin realizarea de mai multe hale care vor parcurge procesul de autorizare independent de prima etapă.

## **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:

- efectuarea operațiunilor cadastrale de corectare a parcelării (alipire/dezlipire);
- stabilirea funcțiunii ca zonă industrială și de servicii și funcțiuni complementare compatibile, spații verzi, parcări, accese, pentru terenul proprietate privată beneficiarilor documentației (regim de înălțime maxim admis P+3, POT<sub>MAX</sub>=50%, CUT<sub>MAX</sub>=2,50, H<sub>maxim admis</sub>=18 m), în suprafață totală de 9.150 m<sup>2</sup>;
- schimbarea regimului economic a terenului 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 municipului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarilor.

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

Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitor și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

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

septembrie 2021

Întocmit:

Urbanism:

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



Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

**„Zonă industrială și de servicii”**

**str.Spicului f.n. (nr.cad. 164288, 159697, 167969), municipiu Satu Mare,  
jud. Satu Mare**

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

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

### **I. DISPOZITII 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 Ordonantei 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 rețelelor de comunicații electronice;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată;
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 211/201 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările ulterioare;
- HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice privind exigențele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și la inundații;
- Ordin nr. 700/2014 al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrisere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministerului 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 Ministerului 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 Ministerului Lucrărilor Publice pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizari, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea reglementelor 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 capacitaților energetice;
- Ordin ANRE nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de reteau;
- Ordin ANRE nr. 4/2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitaților energetice, revizuită 2007.

### **3. Domeniu de aplicare**

3.1 Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal „Zonă industrială și de servicii”, din intravilan municipiul Satu Mare, str. Spicului f.n. (nr.cad. 164288, 159697, 167969), jud. Satu Mare, proprietate privată a numiștilor Ciuciu Ruben și Ciuciu Bianca-Sofia.

3.2 RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriu 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 derogațiilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcționi 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 risurilor 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 perimetru 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 servituri 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 perimetru 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 rețelelor de distribuție tehnico-edilitare, din domeniul public – străzile Spicului și Stupilor.

### **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 (industria 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 zgromot, la miroșuri, etc (vezi Ord. M.Sănătății nr. 119/2014).

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

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

(art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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

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

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

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Nu este cazul.

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

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

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului;
- rețele tehnico-edilitare;
- plantații de aliniament;
- accese auto și podețe.

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

- **utilizări permise:**

- orice lucrări în legătură cu drumurile;

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

- **utilizări permise cu condiții:**

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

- **utilizări interzise:**

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

## **6.3 Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)**

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

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

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

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

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

Regim de aliniere este liber - peisager în cadrul parcelei.

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

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se 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, dar nu mai puțin de 2 m față de limite laterale.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grijă, 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 străzile Spicului și Stupilor se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.

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

### 7.2 Accese pietonale (art. 26 RGU)

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

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### 8.1 Racordarea la rețelele 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 capacitații 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 beneficiarialilor 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 beneficiarii investiției.

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 (pompieristic, 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 funcțunea 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 împrejmuiiri**

#### 11.1 Parcaje ( art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite.

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

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuchi, 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 5 % din suprafața parcelei.

Plantațiiile 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 celealte plantații și garduri vii.

#### 11.3 Împrejmuiiri (art. 35 RGU)

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

Împrejmuirile pot fi :

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

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 sănieri 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:

- Id/Is – Zonă industrială și de servicii și funcții complementare compatibile
  - Sp – spații verzi, plantate
  - Cr – căi de comunicații rutiere și pietonale, accese, parcări

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂILOR 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).

#### **Id/Is – Zonă de unități de producție și depozitare, servicii și funcții complementare compatibile**

##### **A. Generalități**

###### **• Funcții dominante:**

- Id- zonă de unități de producție și depozitare – P ÷ P+1
- Is - prestări servicii, comerț – P ÷ P+3

###### **• Funcții complementare**

- Cr - căi de comunicație
- Te - echipări tehnico-edilitare
- Sp - spații verzi, plantate – amenajări cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc

###### **• Funcții tolerate**

- nu este cazul

##### **B. Utilizare funcțională**

###### **• utilizări permise**

- unitate industrială și de depozitare;
- prestări servicii, comerț;

- 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 funcție permisă la autorizare în zonele de protecție a echipărilor edilitare cu avizul prealabil al administratorului echipařii;
- orice lucrare nouă sau intervenție cu respectarea normelor de protecție și a zonelor de coexistență.

- **utilizări interzise**

- locuințe;
- anexe gospodărești de tip rural;
- construcții nedurabile provizorii, improvizate, amplasate la frontul către stradă;
- orice lucrare care prin amplasament, conformare sau exploatare poate genera riscuri, periclită siguranța sau stabilitatea clădirilor sau funcționarea obiectivului de bază.

### **C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Indicatorii urbanistici pentru amplasamentul studiat:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 2,50
- regim de înălțime  $P \div P+3$ ,  $H_{\text{maxim admis}} = 18 \text{ m}$
- spații verzi minim 5%

Retrageri din aliniament:

- din aliniament – minimum 3 m;
- laterale – minimum 2 m, respectând Codul Civil;
- regimul de aliniere este liber - peisager în cadrul zonei construibile. Construcțiile vor fi amplasate în zona construibilă;

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

Împrejmuiiri:

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

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber;
- ocuparea cu spații plantate amenajate a cel puțin 5 % din suprafața terenului.

Accese:

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

Parcări:

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

- asigurarea numărului de locuri de parcaje necesar spațiilor construite se face după următoarele formule:

**Pentru industrie**

activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 100 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
100 – 1.000 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
peste 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

**Pentru depozitate**

activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
peste 750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

**Pentru servicii**

activități desfășurate pe o suprafață de	un loc de parcare la
până la 400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
400 - 600 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
600 - 2.000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
peste 2.000 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

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

septembrie 2021

Urbanism:

Întocmit:

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



Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

