



**TEHNOPROIECT SRL**  
str. Ep. Mihai Pavel 5, ap.7  
410210 - ORADEA, RO.  
tel/fax: 0259 435 102  
e-mail: tpr@rdslink.ro  
J05/3498/94  
CIF: RO 6256149  
capital social: 20000 ron

Pr. nr. 457/2022  
Beneficiar: S.C. EURO BUFFALO S.R.L.  
Lucrare: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE  
HALA DE PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE,  
CABINA POARTA, POST TRAFU, REZERVA DE  
INCENDIU, DRUMURI SI PLATFORME DE INCINTA,  
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN  
Adresa: Mun. Salonta, nr.cad. 106394  
Faza: PUZ

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** PUZ – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI BIROURI ADMINISTRATIVE, CABINA POARTA, POST TRAFU, REZERVA DE INCENDIU, DRUMURI SI PLATFORME DE INCINTA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN

**Beneficiar:** SC EURO BUFFALO SRL prin dna. Ianc Georgeta

**Faza de proiectare:** P.U.Z.

**Certificat de Urbanism:** nr. 1300 din 08.12.2022

**Număr de contract:** 457/2022

**Proiectant:** TEHNOPROIECT SRL – Oradea, str. Ep. Mihai Pavel nr. 5/7, tel/fax: 0259-435102; Reg.Com. J-05/3498/1994 ; CUI: RO6256149.

**Șef proiect:** arh. Szasz Paul

**Data elaborării:** noiembrie 2022

#### 1.2. OBIECTIVUL LUCĂRII

Proiectul ce face obiectul acestei documentatii raspunde temei de proiectare intocmita de beneficiar, prin care se propune introducerea in intravilan cu functiunea ID – unitati de productie si depozite, a parcelei cu nr. cad. 106394, aflata in proprietatea SC Euro Buffalo SRL.

Prin intocmirea P.U.Z.-ului se doreste utilizarea suprafetei de teren studiate cu statutul de zona de unitati de productie si depozitare (ID), prin reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea accesului, cat si echiparea tehnico-edilitara.

Terenul aferent investitiei este situat in judetul Bihor, municipiul Salonta, nr. cad. 106394, cu acces din drumul secundar nr. cad. 106156, compus dintr-o parcela cu suprafata de 35101 mp (35100 mp conform extras de carte funciara). Folosinta actuala a parcelei este de teren arabil extravilan.

Parcela studiată este delimitată la Nord-Est de teren aflat în proprietate privată, la Sud-Est de drumul secundar nr. cad. 106156, la Sud-Vest de teren aflat în proprietate privată, respectiv la Nord-Vest de teren aflat în proprietate privată, deținut de SC CTPark Delta SRL, aflat în folosința SC Inteva Products Salonta SRL.

Obiectivul principal al lucrării este valorificarea terenului cu nr. cad. 106394 prin introducerea acestuia în intravilan, și alipirea acestuia la trupul situat în intravilan (introdus prin P.U.Z. aprobat cu HCL Salonta cu nr. 206 din 09.08.2007), cu care se învecinează pe latura N-V și schimbarea din teren arabil în teren cu funcțiunea UTR ID – unități de producție și depozite cu reglementarea indicilor urbanistici propuși la P.O.T. max = 65%, C.U.T. max = 1.5, Spații verzi minim 20% și regim de înălțime maxim P+3E. Amplasarea construcțiilor noi va respecta relația cu vecinătățile și retragerile față de limitele laterale, astfel:

- Retragerea de la drumul secundar nr. cad. 106156 cu 8 m – latura Sud-Est;
- Retragerea față de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 103799) cu 20 m;
- Retragerea față de terenul situat pe latura de Sud-Vest (nr. cad. 103798) cu 20 m;
- Retragerea față de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 104823) cu 8 m.

**NOTA: Într-o etapă ulterioară de dezvoltare, imobilele cu nr. cad. 106394 și 104823 se vor alipi rezultând o singură parcelă, astfel încât cele două retrageri de câte 8 metri față de-o parte și de alta a limitei de proprietate actuală se vor anula.**

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona în care se află amplasamentul studiat este situată în partea sud-vestică a municipiului Salonta, având acces drumul secundar cu nr. cad. 106156. Zona studiată este inclusă în teritoriul administrativ al localității Salonta. Terenul are în prezent categoria de folosință – teren arabil și este situat în extravilanul localității.

Zona dispune de-a lungul DN 79 acces la utilitățile necesare pentru desfășurarea diferitelor activități cu specific de servicii sau industrial. Zona studiată se află la marginea localității Salonta, astfel ca orice dezvoltare economică a localității este în strânsă legătură cu dezvoltarea acesteia.

Drumul național DN 79, care face legătura între orașele Salonta și Arad este principala legătură pentru zona studiată, astfel ca orice investiție care se realizează în proximitatea drumului are un potențial ridicat prin prisma accesibilității.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Salonta, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Salonta, la marginea Sud-Vestică a localității și are categoria de folosință de teren arabil.

Amplasamentul are acces la drumul secundar cu nr. cad. 106156. Se propune utilizarea acestui acces existent. **Intr-o etapă ulterioară de dezvoltare, când parcela cu nr. cad. 106156 se va alipi cu parcela cu nr. cad. 104823 devenind un singur imobil, se va putea face accesul și din DN 79.**

**În domeniul edilitar există posibilități de racordare la utilitățile existente pe parcela cu nr. cad. 104823, având în vedere unificarea pe viitor cu parcela care face obiectul prezentului PUZ – nr. cad. 106156.**

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea, în Campia Salontei. Cu o suprafață de 170.04 km<sup>2</sup>, Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după municipiul Oradea.

Municipiul Salonta este străbătut de paraul Culiser. Detine resurse de apă termală neexploatate. Canalul Culiser este un fost curs de apă transformat în canal artificial din Campia de Vest. Canalul începe din Raul Crisul Negru, trece prin localitatea Taut, traversează Salonta și se revărsa în Ungaria, tot în Crisul Negru. Canalul este folosit pentru irigații și desecări.

Climatul moderat este caracteristică teritoriului României, iar despre județul Bihor se poate spune că are un climat moderat de dealuri și depresiuni aflate sub influența maselor de aer vestice, mai umede și mai răcoase. Temperatura medie anuală variază între 6 și 10,5 grade Celsius, iar cantitățile de precipitații cresc de la vest spre est, fiind cuprinse între 500 și 1200 mm.

Suprafața terenului din amplasament și zona înconjurătoare este plană și aproximativ orizontală.

Se va efectua studiu geotehnic pe parcela și se va atașa documentației.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Rețeaua de cai de comunicație este compusă din cai rutiere, cai feroviare, transport combinat.

Cai de comunicație rutieră – ruta principală este drumul național între orașele Oradea – Salonta – Arad (DN 79 / E671). În prezent accesul la amplasament se face pe drumul secundar cu nr. cad. 106156.

Pe plan feroviar, municipiul are conexiuni feroviare cu orașele principale din România, întretinute de compania națională de transport feroviar de călători. În localitate există linie de cale ferată, halta CF, pe linia Oradea – Arad.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Destinațiile terenurilor din zona sunt terenuri virane de tip agricol sau construite având funcțiunea de servicii sau industrial.

În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții.

POT existent = 0 % ; CUT existent = 0.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zona studiată există rețele de utilități de energie electrică, gaz, alimentare cu apă și canalizare, acestea fiind prezentate pe amplasament, deci existând posibilitatea extinderii rețelelor.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În ceea ce privește amplasarea construcțiilor pe teren, acestea vor fi de tip industrial – producție și depozitare. Nu se propun activități cu profil sau risc de poluare.

În ceea ce privește problematica zonelor de protecție naturală, arheologică și arhitecturală nu sunt înregistrate până în prezent valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite măsuri speciale.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Principala opțiune a populației este cea de acordare pentru suprafața de teren studiată, statutul de zonă industrială de depozitare și producție.

Parcela studiată este în proprietatea beneficiarului.

Municipiul Salonta sprijină dezvoltarea urbanistică a întregii localități privind construcțiile cu profil industrial, în consecință și acest demers local.

Proiectantul consideră perfect fezabilă realizarea acestei investiții și urmează să soluționeze problematica ridicată conform temei de proiectare și a normelor de specialitate în domeniu.

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului” se va efectua procedura de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere a părților afectate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

Vecinii direct interesați sunt:

- 1. Bagosi Eniko, nr. cad. 103799**
- 2. Bagosi Eniko, nr. cad. 103798**

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Studiul topografic – Studiul releva ca terenul este plan, astfel ca nu sunt necesare lucrari de terasare sau amplasare a cladirilor pe teren denivelat.

Studiul geotehnic – se anexeaza studiul geotehnic.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Terenul studiat se afla in extravilan si are categoria de folosinta de teren arabil, conform P.U.G. al Municipiului Salonta.

Amplasamentul este situat in vecinatatea unui trup situat in intravilanul mun. Salonta, avand functiunea UTR ID – unitati de productie si depozite, trup reglementat si introdus in intravilan prin PUZ aprobat cu HCL Salonta nr. 206 din 09.08.2007.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face la încheierea șantierului se vor amenaja zone verzi, trotuare și platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

### **3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Drumul de acces la amplasament este drumul secundar cu nr. cad. 106156. Ca etapa ulterioara de dezvoltare, parcelele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor unifica, rezultand un singur imobil beneficiind de acces si din DN 79.

Se propune dezvoltarea de accese auto si pietonale pe amplasament. Se va acorda atentie semnalizarii rutiere atat pe orizontala cat si verticala pentru o corecta dirijare a circulatiei auto si pietonala si in scopul avertizarii tuturor participantilor la trafic.

Pe amplasamentul studiat vor fi disponibile locuri de parcare pentru masini mici conform anexei nr. 5 din HG 525/1996, si anume un numar de 48 de locuri de parcare.

Finantarea utilitatilor si a cailor de comunicatie se va suporta de investitor.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Parcela cu nr. cad. 106394 propusa a se introduce in intravilan cu functiunea UTR ID – zona unitati de productie si depozite are suprafata de 35101 mp si in prezent este situata in extravilanul municipiului Salonta, avand categoria de folosinta teren arabil.

Retragerile viitoarelor constructii de la aliniamente, rezultate in urma pozitionarii corecte a firelor de circulatie auto si pietonala cat si a prevederii benzilor de spatii verzi, pentru separare si pozitionarea conductelor de utilitati tehnico-edilitare, sau dispunerea unor spatii de parcare, sunt prevazute in RLU.

In perimetrul studiat nu exista zone de protectie a retelelor edilitare.

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

Drumul de acces la amplasament este drumul secundar cu nr. cad. 106156. Ca etapa ulterioara de dezvoltare, parcelele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor unifica, rezultand un singur imobil beneficiind de acces si din DN 79.

**Regimul de înălțime:**

Regimul de înălțime propus pentru zona functionala I.D. este de P+3E

**Reguli de aliniere a construcțiilor:**

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor propuse se stabileste astfel:

Amplasarea constructiilor noi va respecta relatia cu vecinatatile si retragerile fata de limitele laterale, astfel:

- Retragerea de la drumul secundar nr. cad. 106156 cu 8 m – latura Sud-Est;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 103799) cu 20 m;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Sud-Vest (nr. cad. 103798) cu 20 m;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 104823) cu 8 m.

**NOTA: Pe viitor, intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, imobilele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor alipi rezultand o singura parcela, astfel incat cele doua retrageri de cate 8 metri fata de-o parte si de alta a limitei de proprietate actuala se vor anula.**

**Împrejmuire**

Parcelele studiate se va împrejmui respectând prevederile PUG. Spre parcelele vecine se vor realiza împrejmuiuri cu înălțimea de 2,5 m.

**Modul de utilizare a terenului:**

Indici urbanistici propuși:

POT maxim permis = 65 %;

CUT maxim permis = 1.5

Spatii verzi = minim 20 %

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

<b>ZONA STUDIATA (A+B)</b>		<b>146263.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
<b>A. din care in INTRAVILAN</b>		<b>64389.00 mp</b>	<b>44.02%</b>
Parcele private situate in intravilan UTR ID – Zona productie si depozitare, nr. cad. 104823; 103805; 104822	CONSTRUCTII EXISTENTE	28130.00 mp	19.23%
	CIRCULATII – auto/platforme/parcaje	17558.00 mp	12.00%
	CIRCULATII – pietonale	2147.00 mp	1.47%
	SPATII VERZI	14814.00 mp	10.12%
	CANAL ANIF	1740.00	1.20%
<b>B. din care in EXTRAVILAN</b>		<b>81874.00 mp</b>	<b>55.98%</b>
PARCELA NR. CAD. 106394 PROPUSA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN – UTR ID – ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITE		35101.00 mp	24.00%
PARCELE PRIVATE APARTINAND PERS. FIZICE SAU JURIDICE		38387.00 mp	26.25%
CIRCULATII – DRUM NATIONAL DN 79		6360.00 mp	4.35%
CIRCULATII – DRUM SECUNDAR NR. CAD. 106156		1194.00 mp	0.81%
CANAL ANIF		832.00 mp	0.57%
<b>TOTAL:</b>		<b>146263.00 mp</b>	<b>100.00%</b>

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

<b>ZONA STUDIATA (A+B)</b>		<b>146263.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
<b>A. din care in INTRAVILAN</b>		<b>64389.00 mp</b>	<b>68.02%</b>
Parcele private situate in intravilan UTR ID – Zona productie si depozitare, nr. cad. 104823; 103805; 104822	CONSTRUCTII EXISTENTE	28130.00 mp	19.23%
	CIRCULATII – auto/platforme/parcaje	17558.00 mp	12.00%
	CIRCULATII – pietonale	2147.00 mp	1.47%
	SPATII VERZI	14814.00 mp	10.12%
	CANAL ANIF	1740.00	1.20%
PARCELA NR. CAD. 106394 PROPUSA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN – UTR ID – ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITE		35101.00 mp	24.00%
<b>B. din care in EXTRAVILAN</b>		<b>81874.00 mp</b>	<b>31.98%</b>
PARCELE PRIVATE APARTINAND PERS. FIZICE SAU JURIDICE		38387.00 mp	26.25%
CIRCULATII – DRUM NATIONAL DN 79		6360.00 mp	4.35%
CIRCULATII – DRUM SECUNDAR NR. CAD. 106156		1194.00 mp	0.81%
CANAL ANIF		832.00 mp	0.57%
<b>TOTAL:</b>		<b>146263.00 mp</b>	<b>100.00%</b>

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – PARCELA STUDIATA NR. CAD. 106394

<b>SUPRAFATA PARCELA</b>	<b>35101.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA	19254.00 mp	54.85%
SUPRAFATA CIRCULATII – carosabile/platforme/parcaje/alei pietonale	8786.00 mp	25.03%
SPATII VERZI	7061.00 mp	20.12%
<b>TOTAL:</b>	<b>35101.00 mp</b>	<b>100.00%</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

**NOTA:** Intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, imobilele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor alipi rezultand o singura parcela. In acest context parcela cu nr. cad. 106394 se va racorda la utilitatile existente pe parcela cu nr. cad. 104823.

## **SURSE DE ALIMENTARE CU APA**

Apa constituie unul din elementele care conditioneaza desfasurarea vietii oamenilor si intervine ca un factor determinant in aproape toate procesele tehnologice. Sursele de apa trebuie sa asigure alimentarea cu apa, din punct de vedere cantitativ si calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apa pentru cladirile cu specific de servicii cuprinde consumul menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodaresti zilnice ale oamenilor, consumul utilizat in fluxul de productie si rezerva pentru asigurarea necesarului in vederea combaterii incendiilor, daca acest lucru nu poate fi facut din alimentarea cu apa de la conducta localitatii.

Cantitatile de apa pentru satisfacerea consumului, precum si variatiile acestora, in perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare si distributie a apei, un element fundamental in alegerea solutiilor tehnice privind: sursa de alimentare si schema de distributiei a apei la consumator.

Cantitatile de apa necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478-1990, 1343/0-1989 si STAS 1343/1-1995).

Reteaua de apa a localitatii este situata de-a lungul DN 79 si alimenteaza parcela cu nr. cad. 104823, respectiv constructiile aflate pe respectivul amplasament.

Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la reseaua de apa situata pe parcela cu nr. cad. 104823, extinzand astfel reseaua existenta.

## **CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA**

Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la reseaua de canalizare menajera si pluviala situata pe parcela cu nr. cad. 104823, extinzand astfel reseaua existenta.

Evacuarea apelor uzate provenite de la instalatiile sanitare se va face la o statie de epurare biologica existenta in incinta cu nr. cad. 104823, prin intermediul caminelor de vizitare care se vor amplasa pe langa constructiile noi. Sistemul de canalizare in incinta se va realiza cu teava PVC-KG.

Apele pluviale de pe drumurile de acces, parcuri auto se vor colecta prin intermediul rigolelor, gurilor de scurgere amplasate in incinta si se vor evacua intr-un separator de hidrocarburi.

Apele epurate din separator vor fi descarcate printr-o conducta din PVC in canalul colector aflat pe amplasamentul cu nr. cad 104823.

## **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Se va alimenta centrala termica a noii constructii propuse cu gaz metan, prin extinderea retelei existente pe parcela cu nr. cad. 104823.

Constructia va fi dotata cu tuburi radiante in spatiile de productie si cu centrale murale pe gaz si radiatoare in zona de birouri.

## **RETELE DE TELEFONIE**

Nu este cazul.

## ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor analizati se va face prin realizarea bransamentului din reseaua de joasa tensiune existenta, prin extinderea acesteia.

Consumul luat in calcul pentru dimensionarea retelei este de aproximativ 100 kW.

Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectati, prin retele de tip subteran, utilizand cablu de tip acyaby 3x120+70mmp.

Rețelele de iluminat vor fi realizate ca linii electrice subterane si se vor realiza cu cablu de tip acyaby 20x25+16mmp, alimentate la acelasi bransament.

Dimensionarea si executia rețelelor electrice nou propuse se vor face prin proiecte tehnice, intocmite si avizate de organele abilitate in acest scop.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propus prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect.

Ansamblul în cauză se amplasează respectându-se toate normele și legile în vigoare, fiind construcții amplasate în mediul urban existent, în zonă cu utilități.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

## 4. CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajerii Teritoriului și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Salonta.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZIȚII GENERALE - OBIECTUL LUCRĂRII

Pe baza comenzii ferme a beneficiarului a fost întocmit prezentul **PUZ – construire hala de productie si birouri administrative, cabina poarta, post trafo, rezerva de incendiu, drumuri si platforme de incinta, amenajari exterioare, imprejmuire teren si reglementare teren pentru functiunea UTR ID – unitati de productie si depozite.**

Documentația a fost elaborată în urma studierii parcelei cu nr. cad. 106394, aflata in proprietatea SC Euro Buffalo SRL si a zonei imediat adiacente. Parcela are acces la drumul secundar cu nr. cad. 106156.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere urmatoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat, reglementarea retragerilor față de vecinătăți și a indicilor de ocupare a terenului, având ca scop folosirea intensivă a terenului conform zonificării I.D.

S-a avut în considerare:

- cooperarea între unități
  - cooperarea cu zona limitrofă
  - încadrarea și dezvoltarea relațiilor cu rețeaua de circulație rutieră
- asigurarea unei corespunzătoare și eficiente echipări tehnico edilitare (alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere și pluviale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze, etc).

## II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### Reguli de amplasare

Amplasarea constructiilor se va realiza conform plansei U04- REGLEMENTARI URBANISTICE, cu respectarea limitei de implantare.

### Reguli de aliniere a construcțiilor:

Solutia prezentata propune zona maxima de implantare a constructiilor viitoare pe parcele studiate, retragerile propuse respectand prevederile zonei functionale I.D.

Amplasarea constructiilor noi va respecta relatia cu vecinatatile si retragerile fata de limitele laterale, astfel:

- Retragerea de la drumul secundar nr. cad. 106156 cu 8 m – latura Sud-Est;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 103799) cu 20 m;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Sud-Vest (nr. cad. 103798) cu 20 m;
- Retragerea fata de terenul situat pe latura de Nord-Est (nr. cad. 104823) cu 8 m.

**NOTA: Intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, imobilele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor alipi rezultand o singura parcela, astfel incat cele doua retrageri de cate 8 metri fata de-o parte si de alta a limitei de proprietate actuala se vor anula.**



Soluția prezentată propune zona maximă de implantare a construcțiilor viitoare pe parcelele studiate, retragerile propuse față de limitele parcelelor respectă prevederile Planului Urbanistic General

### **Modul de utilizare a terenului:**

Indici urbanistici - UTR ID – zona cu unitati de productie si depozite

POT maxim permis = 65 %;

CUT maxim permis = 1.5

Spatii verzi minim 20%

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S). CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

### **Regimul de înălțime**

Regimul de inaltime maxim propus este P+3E.

### **Circulații**

Drumul de acces la amplasament este drumul secundar cu nr. cad. 106156. Ca etapa ulterioara de dezvoltare, parcelele cu nr. cad. 106394 si 104823 se vor unifica, rezultand un singur imobil beneficiind de acces si din DN 79.

Se propune dezvoltarea de accese auto si pietonale pe amplasament. Se va acorda atentie semnalizarii rutiere atat pe orizontala cat si verticala pentru o corecta dirijare a circulatiei auto si pietonala si in scopul avertizarii tuturor participantilor la trafic.

Pe amplasamentul studiat vor fi disponibile locuri de parcare pentru masini mici conform anexei nr. 5 din HG 525/1996, si anume un numar de 48 de locuri de parcare.

Finantarea utilitatilor si a cailor de comunicatie se va suporta de investitor.

### **Spații verzi**

În urma amplasării construcțiilor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului de activitate și a aspectului general al zonei.

Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata parcelei.

### **Funcțiunea actuală predominantă a zonei**

Terenul studiat prin prezentul PUZ este se va incadra in UTR ID – zona cu unitati de productie si depozite

### **Funcțiuni permise prin PUZ:**

Pentru aceasta zonă sunt permise funcțiuni conform UTR ID, respectiv functiuni industriale si de depozitare.

