

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **„ELABORARE P.U.Z. - PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ”**

Șimleul Silvaniei – CF-56773- intravilan – jud.Sălaj

### **VOL. I – MEMORIU GENERAL**

**2024**

## FIȘA PROIECTULUI

**Beneficiar:** **UAT ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI**  
Str. Libertatii, nr.3, 455300, orașul Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj  
Tel. + 40 (260) 678622  
Email: primaria\_simleu@yahoo.com

**Amplasament:** **UAT ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI**  
Str. DN1H, CF 56773

**Titlu proiect:** ***„ELABORARE P.U.Z. - PARC SPECIALIZARE  
INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ”  
– Oras Simleu Silvaniei, CF 56773, jud Salaj***

**Nr. Proiect:** **3/2024**

**Faza:** **P.U.Z.**

**Proiectant:** **S.C. KNM Concept S.R.L**

---

**BORDEROU**

<b>BORDEROU</b> .....	4
<b>Cap.1: PIESE SCRISE</b> .....	4
<b>1. Introducere</b> .....	4
<i>1.1 Date de recunoastere a documentatiei</i> .....	4
<i>1.2 Obiectul lucrarii</i> .....	5
<i>1.3 Surse de documentare</i> .....	10
<b>2. Stadiul actual al dezvoltarii</b> .....	11
<i>2.1. Evolutia zonei</i> .....	11
<i>2.2. Incadrarea in localitate</i> .....	11
<i>2.3. Elemente ale cadrului natural</i> .....	13
<i>2.4. Circulatia</i> .....	17
<i>2.5. Ocuparea terenurilor</i> .....	17
<i>2.6. Echiparea edilitara</i> .....	17
<i>2.7. Probleme de mediu</i> .....	17
<i>2.8. Optiuni ale populatiei</i> .....	18
<b>3. Propuneri de dezvoltare urbanistica</b> .....	18
<i>3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare</i> .....	18
<i>3.2. Prevederi ale P.U.G.</i> .....	19
<i>3.3. Valorificarea cadrului natural</i> .....	19
<i>3.4. Modernizarea circulatiei</i> .....	19
<i>3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici</i> .....	20
<i>3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare</i> .....	24
<i>3.7. Protectia mediului</i> .....	27
<i>3.8. Obiective de utilitate publica</i> .....	29
<b>4. Concluzii – Masuri in continuare</b> .....	29
<b>Cap.2: ANEXE</b> .....	30
<b>Avize si acorduri conform C.U.:</b> .....	30
<b>Cap.3: PIESE DESENATE</b> .....	31

## **BORDEROU**

### **Cap.1: PIESE SCRISE**

#### **1. Introducere**

##### *1.1 Date de recunoastere a documentatiei*

<b>Beneficiar:</b>	<b>UAT ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI</b> Str. Libertatii, nr.3, 455300, orașul Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj Tel. + 40 (260) 678622 Email: primaria_simleu@yahoo.com
<b>Amplasament:</b>	<b>UAT ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI</b> Str. DN1H, CF 56773
<b>Titlu proiect:</b>	<b>„ELABORARE P.U.Z. - PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ” – Oras Simleu Silvaniei, CF 56773, jud Salaj</b>
<b>Nr. Proiect:</b>	<b>3/2024</b>
<b>Faza:</b>	<b>PUZ</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>S.C. KNM Concept S.R.L – Cluj Napoca</b>

## 1.2 Obiectul lucrării

- ***Necesitatea și oportunitatea lucrării PUZ – Parc specializare inteligentă Simleu Silvaniei.***

Amplasamentul este situat în latura estică a localității, unde se poate ajunge prin intermediul străzii Tudor Vladimirescu (DN1H), conform planului de încadrare.

- Terenul pe care urmează a se realiza investiția este în proprietatea Primăriei Orașului Simleu Silvaniei conform extrasului de Carte Funciara cu număr cadastral CF 56773;
- Terenul este situat în intravilanul Orașului Simleu Silvaniei, conform documentației PUG;
- Terenul este liber de construcții;
- Imobilul propus spre amenajare este fără înscrieri de sarcini sau cereri de revendicare depuse în legătură cu acesta potrivit legislației române de restituire a proprietăților și de asemenea nu există niciun litigiu în legătură cu acest imobil, aflat pe rolul instanțelor de judecată. Informațiile privind regimul juridic se regăsesc în „Tabelul centralizator cu extrase C.F”. (Atașat tabelul cu fiecare extras C.F.).

Nr. Crt.	Nr. Extras CF	Nr. topografic	Observatii/ Referinte	Proprietar	Suprafață [mp]
1	56773	56773	Teren neimpregmuit	Orașul Simleu Silvaniei	30,000.00

Realizarea unui parc de specializare inteligentă în Șimleu Silvaniei reprezintă o oportunitate semnificativă de dezvoltare economică și inovare tehnologică pentru oraș și regiunea înconjurătoare. Un astfel de parc ar stimula diversificarea economiei locale prin atragerea de companii inovative și crearea de locuri de muncă în domenii precum tehnologia informației, agricultura inteligentă, energia verde și biotehnologia. Acest lucru ar contribui la reducerea dependenței economice de sectoarele tradiționale și la creșterea competitivității regiunii pe plan național și internațional.

În plus, un parc de specializare inteligentă ar facilita accesul la fonduri europene destinate dezvoltării economice regionale și inovării. Prin intermediul Fondului European de Dezvoltare Regională (FEDR) și al altor programe similare, s-ar putea finanța infrastructura necesară pentru sprijinirea start-up-urilor și a companiilor de tehnologie care doresc să se stabilească în Șimleu Silvaniei. În același timp, crearea unor parteneriate între mediul academic și cel de afaceri ar stimula cercetarea și dezvoltarea, contribuind la formarea unei forțe de muncă specializate în domenii de vârf precum STEM (știință, tehnologie, inginerie și matematică).

Un alt avantaj major al unui astfel de parc este promovarea sustenabilității și a tehnologiilor verzi. Parcul ar putea încuraja dezvoltarea de soluții ecologice pentru agricultură, energie regenerabilă și mobilitate electrică, transformând regiunea într-un model de inovație sustenabilă. În contextul schimbărilor climatice și al nevoii de a adopta practici prietenoase cu mediul, acest aspect ar aduce un avantaj competitiv pe termen lung.

Parcurile de specializare inteligentă fac parte din rețele naționale și internaționale care facilitează schimbul de cunoștințe și resurse. Aceasta ar deschide noi oportunități pentru companiile din Șimleu Silvaniei, permițându-le să colaboreze cu alte centre de excelență din Europa și să acceseze piețe mai largi. Totodată, un parc de specializare inteligentă ar valorifica mai bine resursele locale, precum potențialul agricol și forestier al regiunii, stimulând dezvoltarea economică durabilă.

Prin urmare, un parc de specializare inteligentă ar aduce beneficii multiple Șimleului Silvaniei, contribuind la dezvoltarea economică, creșterea competitivității și promovarea inovației și sustenabilității în regiune. Atragerea de fonduri europene și colaborarea între mediul academic și companii ar susține acest proiect, transformând orașul într-un pol de inovație și tehnologie.

- ***Solicitari ale temei - program***

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea în intravilanul orasului Simleu Silvaniei, judetul Salaj, în partea de est a localității, a unui PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTA, pe o suprafață de 30.000 mp.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice pentru zona de referinta, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare a administrației locale.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului din drumul DN1H;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea coeficientilor urbanistici – POT si CUT;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării investitiei, in speta asigurarea utilitatilor, apa, canal si energie electrica.

În ciuda obiectivelor clare de dezvoltare stabilite la nivel comunitar și național, România tinde să se confrunte în continuare cu provocări în ceea ce privește dezvoltarea teritorială echilibrată a economiilor și comunităților (inclusiv în ceea ce privește crearea și menținerea locurilor de muncă), cu efecte negative în ceea ce privește competitivitatea la nivel social. Conform rapoartelor oficiale prezentate până în prezent, s-au înregistrat și se înregistrează în continuare progrese vizibile, dar încă sunt necesare măsuri suplimentare

clare, în varii domenii în ceea ce privește promovarea dezvoltării economice, atât la nivel de regiuni/comunități locale cât și la nivel național.

**Obiectivele specifice** au fost stabilite prin raportare directă la documentele cadru relevante pentru prezenta cerere de finanțare. Astfel, obiectivele specifice sunt următoarele:

- **Stimularea dezvoltării economice locale:** Investiția va contribui la diversificarea economiei locale, atrăgând noi companii, în special din domenii tehnologice și inovatoare. Acest lucru va crea noi locuri de muncă și va susține creșterea economică pe termen lung.
- **Creșterea atractivității pentru investiții și antreprenoriat:** Parcul de specializare inteligentă va oferi infrastructură modernă și facilități care să atragă antreprenori și start-up-uri. Acest mediu va stimula inovația și va facilita dezvoltarea de noi afaceri locale.
- **Îmbunătățirea infrastructurii și a calității vieții:** Investiția va sprijini modernizarea infrastructurii urbane, de la drumuri și rețele de utilități până la facilități tehnologice și ecologice. Aceasta va avea un impact direct asupra calității vieții locuitorilor.
- **Promovarea sustenabilității și a tranziției ecologice:** Investiția va susține implementarea de soluții verzi și sustenabile, de la clădiri eficiente energetic la rețele de transport ecologic. Acest lucru va ajuta la reducerea amprentei de carbon și la protejarea mediului.
- **Creșterea atractivității turistice:** Prin îmbunătățirea infrastructurii și diversificarea serviciilor, orașul va deveni mai atractiv pentru turiști, sprijinind dezvoltarea sectorului turistic și al serviciilor conexe.
- **Dezvoltarea competențelor și educației locale:** Parcul va oferi oportunități pentru formare profesională și educație continuă, contribuind la creșterea calificării forței de muncă locale, mai ales în domeniile emergente.
- **Reducerea disparităților economice și sociale:** Investiția va contribui la crearea unor oportunități economice echitabile și la reducerea diferențelor de dezvoltare dintre zonele rurale și urbane, promovând egalitatea de șanse și incluziunea socială.
- **Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor** prin realizarea unui parc cu specializare inteligentă;
  - **Îmbunătățirea calității vieții la nivel local** prin atragerea investitorilor;
  - **Creare locuri de muncă** în comunitate.

- **Sustenabilitatea realizării obiectivului**

Realizarea unui parc de specializare inteligentă are un impact semnificativ atât din punct de vedere social, cât și cultural, contribuind la dezvoltarea comunității locale și regionale prin promovarea inovației, educației și colaborării. Acesta poate, de asemenea, să promoveze egalitatea de șanse prin accesul deschis la resurse tehnologice și educaționale pentru toate categoriile sociale.

**Impactul social:**

- **Crearea de locuri de muncă:** Dezvoltarea unui parc de specializare inteligentă va genera locuri de muncă nu doar în faza de construcție, ci și pe termen lung, prin atragerea de companii și start-up-uri din domeniul tehnologiei și inovației. Acest lucru contribuie la creșterea nivelului de trai și la reducerea șomajului în regiune.
- **Îmbunătățirea educației și formării:** Parcul poate facilita colaborări cu instituții academice și centre de cercetare, oferind oportunități de formare profesională pentru tineri și adulți. Acesta devine un catalizator pentru îmbunătățirea educației prin formare continuă și accesul la tehnologii de ultimă generație.
- **Reducerea migrației forței de muncă:** Crearea unui ecosistem economic puternic prin acest parc va oferi oportunități de carieră la nivel local, prevenind migrarea tinerilor și a forței de muncă specializate către alte orașe sau țări.
- **Consolidarea comunității:** Parcul va oferi un spațiu pentru inovatori, antreprenori și comunități tehnologice să colaboreze și să împărtășească idei, creând astfel un sentiment puternic de apartenență și cooperare între membrii comunității.

**Impactul cultural:**

- **Promovarea inovației și a tehnologiei:** Parcul va deveni un centru al inovării și cercetării, stimulând interesul pentru tehnologie și științe în rândul tinerilor și populației locale. Acesta va găzdui evenimente, expoziții și workshopuri care vor susține dezvoltarea culturală prin tehnologie și știință.
- **Schimburi culturale și colaborări internaționale:** Atragerea de companii și experți din diferite părți ale lumii va stimula schimburile culturale, contribuind la diversificarea și îmbogățirea culturii locale. Colaborarea internațională va oferi perspective noi și soluții inovatoare la provocările globale și locale.
- **Transformarea comunității în centre culturale:** Un astfel de parc poate încuraja evenimente și inițiative care să integreze tehnologia și cultura, cum ar fi festivaluri de știință, expoziții de artă digitală sau competiții de inovație. Aceasta va contribui la crearea unei identități culturale moderne, centrate pe inovație.

**Egalitatea de șanse:**

- **Acces egal la tehnologie și formare:** Parcul va oferi acces deschis la resurse educaționale și tehnologice, promovând incluziunea socială. Prin crearea unor programe de educație și formare pentru toate categoriile sociale, indiferent de statut social, gen, vârstă sau dizabilități, se asigură egalitatea de șanse.
- **Sprijin pentru antreprenoriat:** Parcul poate include incubatoare și acceleratoare de afaceri care să sprijine antreprenorii, inclusiv femeile, tinerii și persoanele din grupuri defavorizate. Aceasta va contribui la reducerea inegalităților economice și la crearea unui ecosistem antreprenorial divers.
- **Proiectare accesibilă:** Este important ca infrastructura parcului să fie accesibilă pentru toate persoanele, inclusiv cele cu dizabilități. Asigurarea unui design universal, care



să includă rampe, ascensoare și tehnologii accesibile, va promova egalitatea de șanse și va permite tuturor să participe la activitățile parcului.

Un parc de specializare inteligentă va avea un impact pozitiv major asupra comunității, atât din punct de vedere social, cât și cultural, și va contribui la promovarea egalității de șanse. Acesta va deveni un motor al dezvoltării economice, educaționale și culturale, susținând inovația și colaborarea în beneficiul întregii societăți.

Spațiile destinate persoanelor cu dizabilități sunt imperativ necesare într-o societate deschisă care promovează ideea de accesibilitate echitabilă la resurse și facilități indiferent de statistici cu privire la numărul de persoane cu dizabilități. În acest sens parcul cu specializare inteligentă este prevăzut cu parcuri special dimensionate și delimitate pentru persoane cu dizabilități.

- **Prezentare succintă a obiectivului**

Parcul de specializare inteligentă din Șimleu Silvaniei are ca destinație principală stimularea dezvoltării economice locale și regionale prin crearea unui mediu propice pentru inovație, cercetare și dezvoltare tehnologică. Parcul va ocupa o suprafață de 3 hectare, suficientă pentru a acomoda diverse funcțiuni, inclusiv zone de producție, cercetare, birouri și spații verzi. Acesta va fi împărțit în mai multe zone: o zonă industrială și tehnologică, o zonă tehnico-edilitară și spații verzi destinate recreerii.

Infrastructura parcului va include drumuri interne iluminate, rețele de apă, canalizare, electricitate și gaz, precum și o rețea de telecomunicații avansată, incluzând fibră optică pentru internet de mare viteză, toate acestea vor fi realizate în baza unor proiecte conform exigentelor și normativelor în vigoare. Vor fi instalate stații de încărcare pentru vehicule electrice pentru a încuraja mobilitatea sustenabilă. Prin respectarea acestor caracteristici, parametri și date tehnice, parcul de specializare inteligentă din Șimleu Silvaniei va deveni un centru modern și eficient, capabil să susțină dezvoltarea economică și tehnologică a orașului și a regiunii, contribuind la creșterea competitivității locale și regionale și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Terenul va fi lotizat în următoarele categorii de parcele:

- Zone pentru activități economice cu caracter industrial;
- Zona tehnico-edilitară;
- Zone pentru spații verzi;
- Circulații și accese.

Se va realiza o rețea internă de distribuție a utilitatilor, o infrastructură rutieră și a acceselor. De asemenea, se va realiza imrejmuirea amplasamentului.

Pentru asigurarea accesului din DN1H în Parcul de specializare inteligentă s-a proiectat un acces care se va realiza printr-un buzunar de stocaj / bandă de accelerare, având lungimea de  $L = 70.00\text{m}$  și lățimea  $l = 4.00\text{m}$ , cu raze  $R = 12.00\text{m}$  fiecare. Accesul se realizează doar pentru viraj la dreapta. Se interzice efectuarea virajelor la stânga către/dinspre accesul amenajat.

Insula separatoare s-a realizat din borduri. Zona de siguranta este de 2.00 m de la limita carosabila pana la bordura.

Suprafata amplasamentului a fost impartita in 10 parcele propuse spre a fi concesionate ulterior IMM-urilor care vor fi interesate in dezvoltarea unei afaceri si o parcela aferenta zonei tehnico - edilitara.

- **Cadru legislativ**

- La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;

- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;

- - Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor; Legea fondului funciar nr. 18/1991 - republicată,

- Legea administrație publice locale nr.215/2001- actualizata,

- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 - actualizata, Legea privind calitatea în constucții 10/1995 -republicată, OUG 195/2005 privind protectia mediului,

- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997,

- Legea apelor nr. 107/1996,

- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998,

- Codul Civil,

- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației,

- - Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;

- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;

- Ordin nr. 46 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996 - actualizata.

### 1.3 Surse de documentare

În urma analizării teritoriului din care face parte zona în studiu, se pot trage următoarele concluzii generale:

- Poziția terenului este una importantă în cadrul zonei, datorită posibilității realizării accesului direct în DN1H;
- Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ, în intravilanul orașului Simleu Silvaniei.;
- Se consideră oportună realizarea acestei investiții deoarece se creează facilități importante pentru diversificarea economiei locale, atrăgând noi companii, în special din domeniul tehnologic și inovatoare. Acest lucru va crea noi locuri de muncă și va susține creșterea economică pe termen lung.
- Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute;
- Se vor asigura utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților economice pe amplasament prin realizarea bransamentelor la utilități și extinderea acestora în interiorul amplasamentului.

### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- Suport geotehnic al PUZ:

Suport geotehnic preliminar elaborat de S.C. Geosol Solutions S.R.L. prin ing. Geolog Iacob Razvan-George;

- Suport topografic al PUZ:

Suport topografic realizat de către S.C. Topo Cad Vision S.R.L. prin ing. Alexandru Pascu;

- Proiecte de investiții elaborate pentru dezvoltarea zonei:

Nu există

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### 2.1. Evoluția zonei

Prin definirea zonei studiate ca zonă de activități economice cu caracter industrial, se clarifică funcțiunea majoră a întregii zone studiate în partea de est a orașului.

### 2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată este accesibilă de drumul național DN1H



Delimitarea zonei este urmatoarea:

- Orașul se învecinează după cum urmează:
  - la Est cu satul **Pericei**, comuna Pericei
  - la Nord – Est cu satul **Bădăcin**, comuna Pericei
  - la Nord cu satul **Giurtelecul Șimleului**, comuna Măierişte
  - la Nord – Vest cu satul **Uileacu Șimleului** și satul **Criștelec**, comuna Măierişte
  - la Vest cu satul **Bilghezd**, comuna Nușfalău
  - la Sud – Vest cu satul **Nușfalău**, comuna Nușfalău
  - la Sud cu satele **Huseni** și **Ratin**, comuna Crasna
  - la Sud – Est cu satul **Crasna**, comuna Crasna.
  
- Imobilul CF 56773 – teren pus la dispoziție pentru realizarea investiției este liber de orice sarcini și are următoarele vecinătăți:
  - pe latura de N – Raul Crasna;
  - pe latura de E - drum DN1H;
  - pe latura de S – proprietati private;
  - pe latura de V – proprietati private.

Accesul se va realiza direct din DN1H.

Terenul se delimitează de parcelele învecinate după cum urmează:

- pe latura de N – nu este delimitat;
- pe latura de E – nu este delimitat;
- pe latura de S – nu este delimitat;
- pe latura de V – nu este delimitat.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Este așezat în lunca și terasele a II-a și a III-a ale Văii Crasna fiind dominat în partea de nord de masivul cristalin al Măgurii Șimleului, rămășiță a unui vechi lanț cristalin, având aspect de muncel și o altitudine maximă de 597 m. Dealurile premontane din împrejurimile orașului au aspectul unor culmi domoale, în cea mai mare parte despădurite.

Râul Crasna, al doilea râu important al județului Sălaj, care izvorăște din Înșeuarea Oșeană, aflată între Munții Meseș și Munții Plopiș, influențează în mod direct relieful orașului, fiind principalul agent modelator al acestuia.

Trăsăturile climatice ale orașului sunt condiționate de factori generali și locali. În linii mari, ținutul se încadrează în sectorul cu climă temperată cu ușoare influențe oceanice. De aici rezultă prezența unor temperaturi medii anuale de aproximativ 9 grade Celsius și o amplitudine ce variază între 19.3 și 27.6 grade Celsius.

Aspectul depresionar al reliefului, favorizează pătrunderea dinspre S-S.E. a maselor de aer și stagnarea lor având drept consecință apariția fenomenelor de inversiune termică. În afară de inversiunile de temperatură, mai sunt caracteristice brumele timpurii și uneori și cele târzii, un număr redus de zile cu ceață și umiditate ridicată de vale în raport cu versanții.

Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de 700 mm, cu un maxim în lunile iunie-iulie și cu un minim în martie.

Vânturile cele mai frecvente bat din sectorul V. și N.V. și aduc cu ele umezeală.

În partea estică a orașului, au fost descoperite izvoare termale. Temperatura apei are 40 grade Celsius și un conținut de săruri asemănător cu cel de la băile Boghiș. Izvorul este legat de falia râului Crasna ce continuă până în apropierea localității Supuru de Jos.

Arealul investigat este caracterizat de următoarele valori de temperatură și precipitații:

#### Temperatura aerului

- temperatura medie anuală 8 - 9° C;
- temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este cuprinsă între 18° C și 20° C;
- temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este între -4° C și -6° C;

#### Precipitații atmosferice

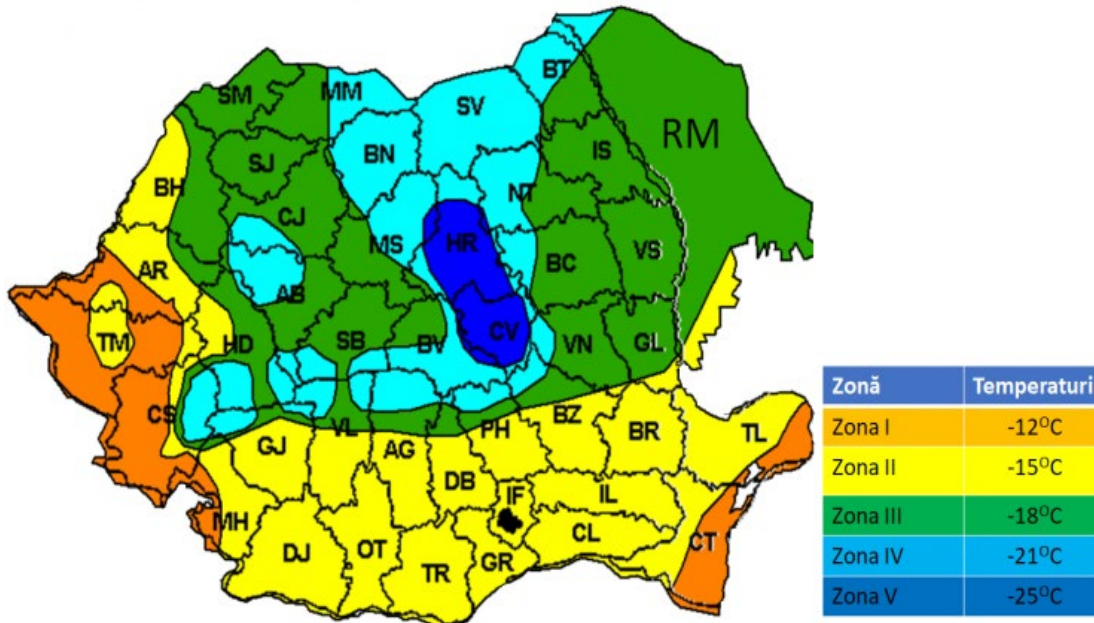
- cantități medii anuale între 600 și 700 mm;
- cantități medii lunare maxime - iulie, 80 - 100 mm;
- cantități medii lunare minime - ianuarie, <30 mm



Conform hărții cu repartitia dupa indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la "tip III climatic" cu un  $Im = -20 \dots 0$ .

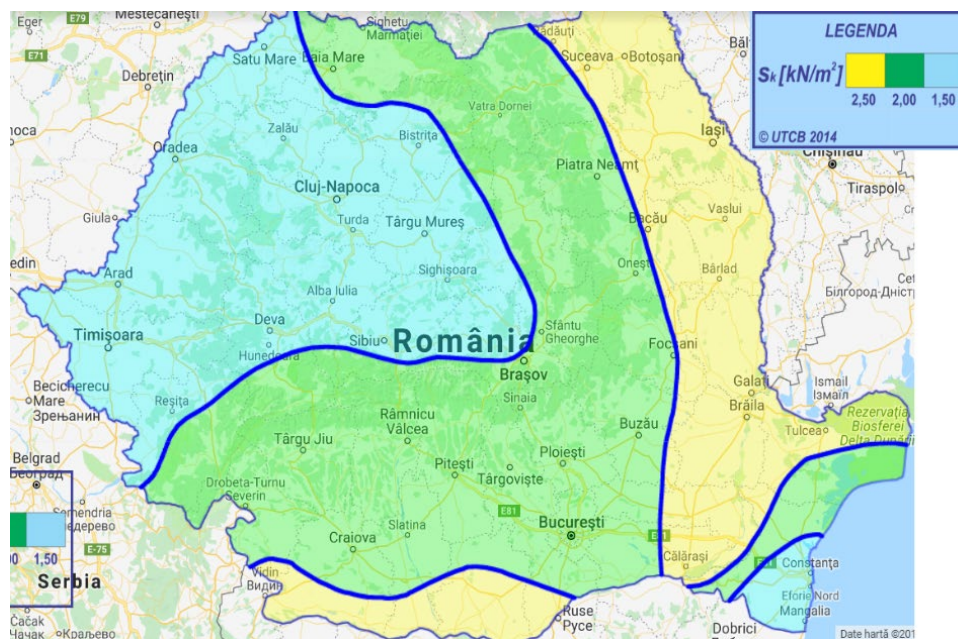
Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet este de 80 - 90 cm.

Conform SR 174-1 (iulie 1997) amplasamentul se incadreaza la "zona calda".



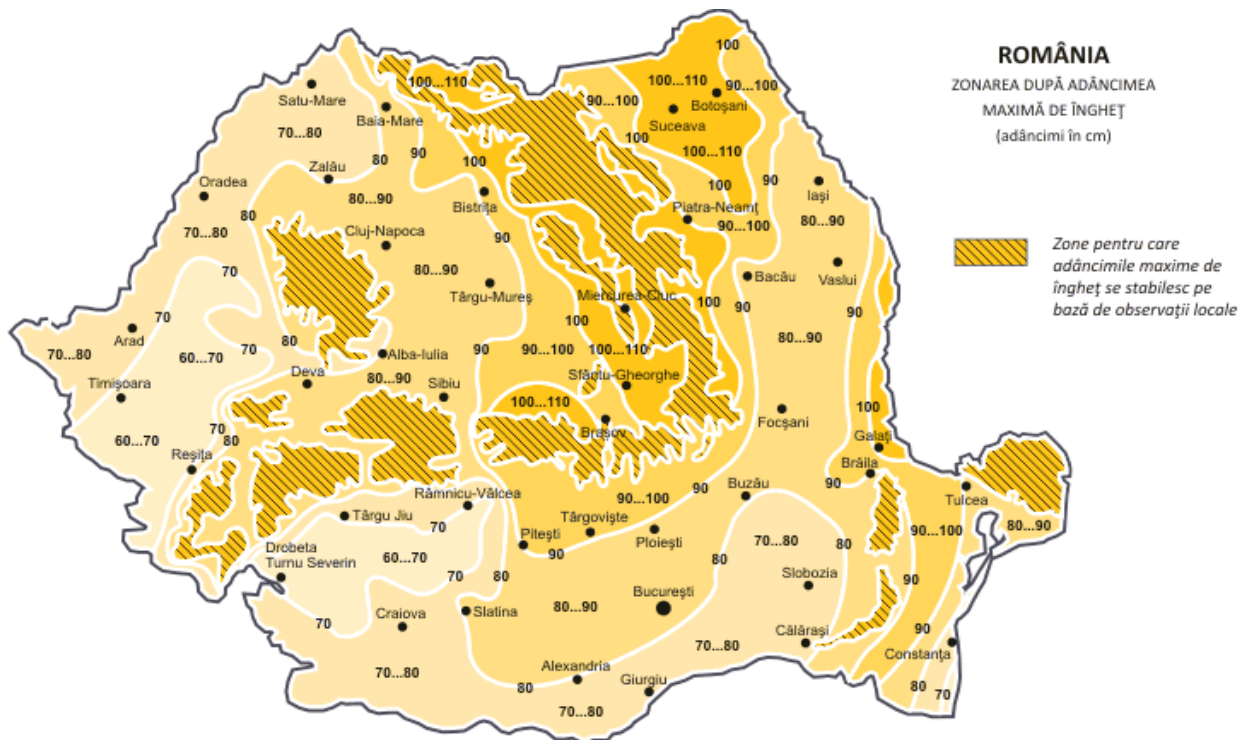
### Încărcări date de zăpadă

Durata stratului de zapadă este 40 - 60 de zile, cu grosimea maximă a stratului de zapadă cuprinsă între 50 - 60 cm. Conform CR 1-1-3-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, zona Bistrița se încadrează în zona de calcul a valorii încărcării din zapadă la sol de 1,5 KN/mp.



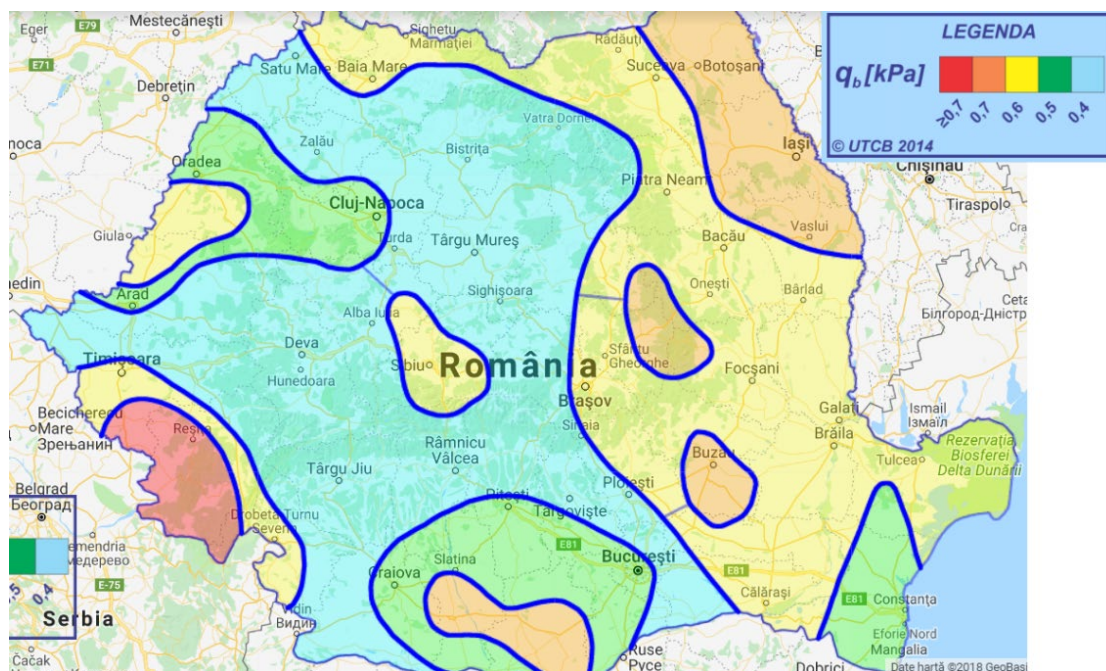
### Adâncimea zonei de îngheț

În conformitate cu STAS 6054-77 "Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României" zona studiată are adâncimea de îngheț de 80-90cm.



Încărcări date de vânt

Conform CR 1-1-4/2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului, pentru zona comunei Apahida este 0,40 kPa.





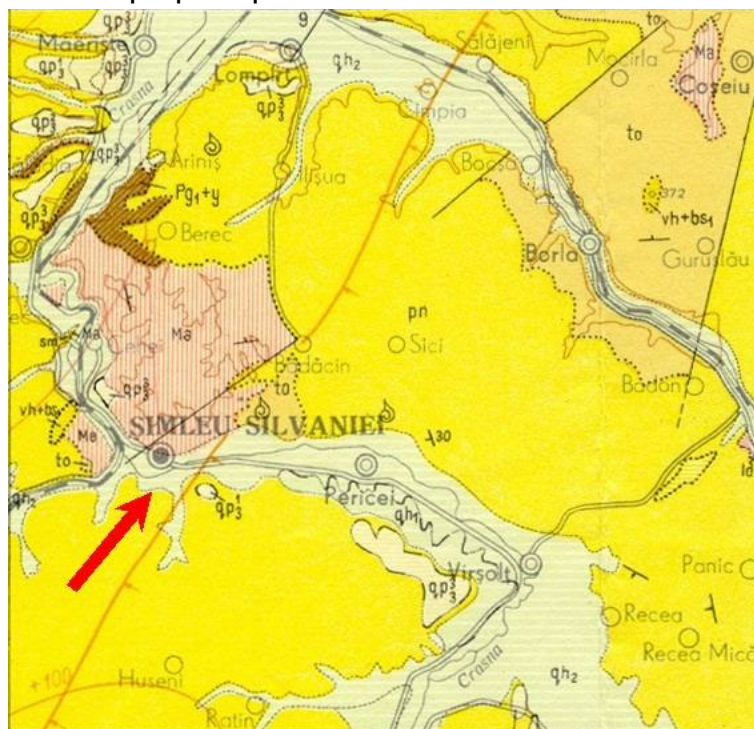
- **Date geologice generale**

Județul Sălaj se suprapune unei arii de lăsare și fragmentare tectonică situată între Munții Apuseni și partea nordică a Carpaților Orientali, cunoscută sub denumirea de „Platforma Someșană”. Acest lucru face ca relieful județului să fie predominant deluros, cu părți ale Podișului Someșan (Dealurile Simișna – Gârbou, D. Ciceului) și Dealurile Silvaniei (o serie de culmi – Prisnel, Preluca, Dealul Mare care împreună cu m-ții Meseș formează „jugul intracarpatic” ce face legătura între Munții Apuseni și Carpații Orientali), despărțite de depresiuni (Șimleu, Almaș – Agrij).

Zona de munte ocupă o suprafață restrânsă, fiind reprezentată de cele două ramificații ale Munților Apuseni – Munții Plopișului și Meseșului, unde se întâlnesc cele mai mari altitudini din județ – 915 m în Munții Plopiș (Vf. Măgura), respectiv 997 m în Munții Meseș (Vf. Măgura Priei).

Cele mai joase forme de relief ale județului sunt luncile largi ale râurilor Someș, Crasna și Barcău, aceste reprezentând împreună cu depresiunile, principalele zone agricole și de concentrare a așezărilor umane.

O caracteristică a geomorfologiei județului Sălaj o reprezintă diferențierea reliefului de la vest și est de Munții Meseșului, vizibilă sub aspect litologic și tectonic. Partea estică a fost exondată încă din Sarmațian, relieful fiind „sculptat” în formațiuni paleogene, dispuse monoclinale, caracterizat fiind prin numeroase povârnișuri eocene și oligocene. Aceste formațiuni sedimentare sunt suprapuse peste un substrat cristalin mai vechi (Mezozoic).



Prezența faliiilor la contactul dintre sedimentar și cristalin a permis punerea în loc a unor formațiuni eruptive (Măgura Moigradului). În zona aflată la vest de Munții Meseșului predomină formațiunile sedimentare tinere (pliocene) reprezentate îndeosebi de roci



friabile – nisipuri, argile și marne – care în unele locuri au fost erodate, lăsând să apară formațiuni mai dure, cristaline (Măgura Șimleului).

În sectorul investigat depozitele de la suprafață sunt unele prăfoase/ prăfos argiloase.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,90m.

#### 2.4. Circulatia

Terenul are front la drumul national DN1H care face legatura cu Nusfalau la Sud-Vest si cu Pericei la Est (in directia Zalau).

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol (arabil in intravilan). Terenul pe care urmează a se realiza investiția este în proprietatea Primăriei Orasului Simleu Silvaniei conform extrasului de Carte Funciara cu număr cadastral CF 56773. Terenul este liber de constructii.

In zona aferenta terenului studiat nu exista constructii pe parcele invecinate. În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spații verzi amenajate.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) **de circulație :**

- la ora actuala nu exista acces in incinta studiata de pe drumurile publice;

b) **funcționale**

- nu exista.

#### 2.6. Echiparea edilitara

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar cu urmatoarele utilitati: -

- retea de energie electrica,
- gaz.

#### 2.7. Probleme de mediu

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut si au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate și cele rezervate spațiilor verzi (minimum 20%).

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Primăria orașului Șimleu Silvaniei, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- realizarea accesului din drumul național DN1H;
- parcelarea zonei în vederea realizării unui parc specializare inteligentă;
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare referitoare la realizarea unui parc de specializare inteligentă în Șimleu Silvaniei evidențiază o serie de concluzii relevante, care subliniază atât necesitatea, cât și oportunitatea unui astfel de proiect. În primul rând, se subliniază faptul că un parc de specializare inteligentă poate stimula inovația tehnologică și competitivitatea economică a regiunii. Crearea unui astfel de mediu favorabil colaborării între companii, instituții de cercetare și universități poate genera produse și servicii cu valoare adăugată ridicată, având un impact pozitiv asupra economiei locale și regionale.

O altă concluzie importantă se referă la accesul la fonduri europene și naționale pentru realizarea acestui proiect. Parcurile de specializare inteligentă sunt eligibile pentru finanțări substanțiale prin intermediul programelor europene de inovare și dezvoltare regională, ceea ce oferă oportunități de investiții în domenii emergente precum digitalizarea, energia regenerabilă și agricultura sustenabilă. Aceste finanțări facilitează dezvoltarea infrastructurii necesare pentru susținerea unor noi industrii tehnologice și inovative.

Pe lângă aspectele economice, studiile arată că realizarea unui astfel de parc poate contribui semnificativ la crearea de locuri de muncă specializate și la dezvoltarea competențelor în domenii precum IT, biotehnologie și tehnologii verzi. Parcurile de specializare inteligentă atrag investitori și antreprenori care oferă oportunități de angajare, contribuind la formarea profesională continuă a forței de muncă locale.

Un alt beneficiu semnificativ este stimularea colaborării dintre mediul academic și sectorul privat. Prin crearea unui cadru adecvat pentru cercetare și dezvoltare, parcurile de specializare inteligentă facilitează transferul tehnologic și inovația în domenii de vârf, sprijinind dezvoltarea de soluții inovatoare prin colaborarea dintre cercetători și companii.

De asemenea, studiile subliniază că un parc de specializare inteligentă poate promova sustenabilitatea și tehnologiile verzi. Acesta poate deveni un centru pentru dezvoltarea soluțiilor ecologice, sprijinind tranziția către o economie verde prin inovații în agricultură sustenabilă, energie regenerabilă și mobilitate electrică. Aceste măsuri nu doar că ajută la protejarea mediului, dar contribuie și la creșterea competitivității economice pe termen lung.

Impactul regional al unui astfel de parc este semnificativ, nu doar prin sprijinirea companiilor locale, ci și prin atragerea de investiții externe care pot transforma orașul într-un pol economic și tehnologic. Dezvoltarea infrastructurii, îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității orașului sunt doar câteva dintre efectele pozitive asupra regiunii.

În concluzie, studiile de fundamentare indică faptul că realizarea unui parc de specializare inteligentă în Șimleu Silvaniei reprezintă o oportunitate majoră pentru dezvoltarea economică durabilă, atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă specializate. Colaborarea între mediul academic și companii, accesul la finanțări și promovarea sustenabilității fac din acest proiect o investiție strategică cu impact pe termen lung pentru întreaga regiune.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General actual include terenul in:

- Partial zona propusa pentru locuinte si functiuni complementare;
- Partial zona propusa pentru institutii publice si servicii.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în intravilanul municipiului Timișoara. Soluția propusă ține cont de prevederile normativelor și legislației în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenurilor, respectiv obligativitatea asigurării unui spațiu verde plantat de minim 20% din suprafața parcelei.

### 3.4. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea accesului din DN1H in Parcul de specializare inteligenta s-a proiectat un acces care se va realiza printr-un buzunar de stocaj / banda de accelerare, avand lungimea de  $L = 70.00\text{m}$  si latimea  $l = 4.00\text{m}$ , cu raze  $R = 12.00\text{m}$  fiecare. Accesul se realizeaza doar pentru viraj la dreapta. Se interzice efectuarea virajelor la stanga catre/dinspre accesul amenajat.

Insula separatoare se va realiza din borduri. Zona de siguranta este de 2.00 m de la limita carosabila pana la bordura.

In profil transversal, traseul principal din incinta va avea un profil avand latimea de 15.00 m, din care:

- partea carosabila cu latimea de 7.00 m: 2 benzi de circulatie de 3.50 m;
- 2 trotuare cu latimea de 1.50 m;
- 2 piste pentru biciclete cu latimea de 1.50 m;
- zona verde cu latime de 1.00 m (sau variabil).

In profil transversal, accesele pentru fiecare incinta vor avea:

- partea carosabila cu latimea de min. 6.00 m;
- trotuare cu latimea de min. 1.00 m;
- Zona verde cu latime variabila.

Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu pe parcele, în locuri special amenajate, fără a afecta domeniul public sau circulația în interiorul/exteriorul parcelei.

### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au condus la urmatoarele principii de lucru:

Suprafata amplasamentului a fost impartita in 10 parcele propuse spre a fi concesionate ulterior IMM-urilor care vor fi interesate in dezvoltarea unei afaceri si o parcela aferenta zonei tehnico - edilitara. Parcelele sunt destinate activităților de specializare inteligentă. Fiecare parcela va avea un spatiu dedicat pentru dezvoltarea constructiei aferente specifice activitatii IMM-ului, un spatiu dedicat accesului, parcarilor si spatiilor verzi.

Conform propunerilor a rezultat urmatorul bilant teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PROPUS		
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT(%)
CIRCULAȚII ȘI ACCESE	2,752.15	9.17
PARCELA 1	2,156.85	7.19
PARCELA 10	2,139.46	7.13
PARCELA 2	2,160.20	7.20
PARCELA 3	2,163.55	7.21
PARCELA 4	2,166.91	7.22
PARCELA 5	2,167.05	7.22
PARCELA 6	2,156.08	7.19
PARCELA 7	2,152.73	7.18
PARCELA 8	1,050.77	3.50
PARCELA 9	2,146.02	7.15
PISTĂ DE BICICLETE	489.87	1.63
SPAȚIU VERDE	2,477.61	8.26
SVA1	246.66	0.82
SVA10	246.54	0.82
SVA2	246.66	0.82
SVA3	246.66	0.82
SVA4	246.66	0.82
SVA5	246.66	0.82
SVA6	246.61	0.82
SVA7	246.54	0.82
SVA8	246.61	0.82
SVA9	246.54	0.82
TROTUARE	424.63	1.42
ZONA TEHNICO-EDIL.	929.99	3.10
	<b>30,000.00 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00</b>

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- **regim de înălțime maxim = P+1E.**
- **H maxim constructii = 15.00 m.**

La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

**Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcele 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10)**

- **P.O.T maxim = 30 - 60,00%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

**Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcele 1; 6)**

- **P.O.T maxim = 25 %**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

**Utilizări admise**

Funcțiuni industriale și de specializare inteligentă  
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice  
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

**Utilizări admise cu condiționări:**

- Activități complementare/ de susținere a profilului al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servire speciale instituite.
- Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico -edilitare, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

**Utilizări interzise:**

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobil în vitrine/ ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;
- Orice utilizări, altele decât cele menționate la utilizările admise și admise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impus, cu acordul proprietarilor direct afectați.

In ceea ce privește parcelele 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10, acestea vor avea următoarele retrageri:

- laterale = 4.00 m
- posterioară – se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 m
- aliniamentul propus - retragere min. 4.00 m.

In ceea ce priveste parcelele 1 si 6 acestea vor avea urmatoarele retrageri:

- laterale = 4.00 m
- pe latura sudica – 22.00m (zona de protectie fata de drumul national)

**Pentru UTR TE – Zona echipare tehnico- edilitară**

- **P.O.T maxim = 30 - 60%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

**Utilizări admise**

- Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare si activități conexe - administrative, sociale, etc;
- Amenajări exterioare;
- Împrejmuiri;
- Circulatii / platforme carosabile si pietonale.

**Pentru zona Ei/SVa scuar, grădină, parc cu acces public**

- **P.O.T maxim = 20%**
- **C.U.T. maxim = 0,5**

**Utilizări admise:**

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

**Utilizări admise cu condiționări:**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

**Utilizări interzise:**

- Orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**Măsuri de protecție civilă**

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta **HG 862-2016**.

Amplasamentul nu se află în zone cu riscuri naturale.

Se vor reglementa la urmatoarele faze de proiectare, conform legii.

### **Măsuri de protecție PSI**

- 1 stingător portativ 6 kg / 200 mp arie desfășurată;
- 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp arie desfășurată;
- ladă cu nisip și panou pentru incendiu;
- serviciu de pompieri propriu pentru min. 5.000 mp arie desfășurată;
- hidranți exteriori - daca este cazul;
- accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;
  - construcțiile cu  $S_{desfășurată} \geq 2000$  mp, vor fi accesibile autospecialelor PSI pe cel puțin 3 laturi;

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In cadrul proiectului sunt propuse lucrari ce tin de asigurarea utilitatilor aferente fiecarui lot in parte. Aceste lucrari vor fi dupa cum urmeaza:

- Realizarea bransamentului de apa si extinderea in interiorul amplasamentului a conductelor;
- Montarea unei statii de pompare apa containerizata complet echipata;
- Montarea unui rezervor de apa complet echipat pentru asigurarea presiunii si debitului necesar;
- Realizarea bransamentului la rețeaua de canalizare a orasului si montarea unei statii de pompare ape uzate complet echipata;
- Realizarea unui sistem de colectare ape pluviale in interiorul parcului. Acesta va deversa in raul aflat in vecinatate;
- Realizarea bransamentului la rețeaua de energie electrica din zona si montarea unui post trafo pe parcela aferenta rețelelor edilitare din parc;
- Realizarea bransamentului cu gaz natural se va face din conducta stradală aflată in vecinatate. Acesta se va extinde in interiorul parcului prin intermediul unor conducte la fiecare parcela;
- Realizarea bransamentului la rețeaua de date prezenta in zona si extinderea instalatiei pana la fiecare parcela.

### ➤ **REALIZAREA REȚELELOR INTERNE SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI**

#### **1. Apă și Canalizare:**

**Rețeaua de apă:** Rețeaua internă de alimentare cu apă va fi proiectată pentru a asigura un flux constant și adecvat de apă potabilă pentru toate clădirile și facilitățile din parc.



Aceasta include bransamentul la rețeaua existentă, țevi de distribuție, stații de pompare și rezervoare de apă pentru asigurarea presiunii necesare.

*Rețeaua de canalizare* : Sistemul de canalizare va fi proiectat pentru a gestiona apele uzate, asigurând un mediu curat. Rețeaua include, țevi de colectare, stații de pompare și legături cu rețeaua publică de canalizare.

*Bransamentul de Apă* : Realizarea acestuia presupune conectarea rețelei interne de apă a parcului la sistemul public de alimentare cu apă. Se vor utiliza conducte de înaltă calitate, capabile să asigure un debit adecvat pentru necesitățile industriale și de cercetare. În plus, va fi instalată o stație de pompare și rezervor de apă pentru a menține presiunea și a asigura o rezervă în caz de necesitate.

*Bransamentul de Canalizare* : Parcul va fi conectat la rețeaua publică de canalizare prin conducte dimensionate corespunzător pentru a gestiona eficient apele uzate și pluviale. Va fi implementat sistem de pompare a apelor uzate pentru a face față diferențelor de nivel. Apele meteorice se vor colecta la nivelul fiecărei parcele. Fiecare beneficiar va asigura colectarea apelor meteorice în vederea refolosirii acestora în funcție de necesități.

## **2. Rețeaua de energie electrică:**

*Alimentarea cu energie electrică* : Rețeaua electrică internă va asigura o alimentare fiabilă și constantă, adaptată la nevoile energetice ale companiilor din parc. Aceasta include transformatoare, cabluri subterane sau aeriene, și un sistem de monitorizare și management al consumului.

*Conectarea la Rețeaua Electrică* : Parcul va fi conectat la rețeaua națională de electricitate printr-o stație de transformare de înaltă tensiune. Aceasta va transforma curentul de medie tensiune în curent joasă tensiune, necesar pentru alimentarea clădirilor și echipamentelor din parc.

*Surse de Energie Regenerabilă* : În vederea reducerii poluării și consumului de energie primară, fiecare parcelă va avea foraje uscate realizate pentru montarea pompelor de căldură necesare pentru menținerea climatului confortabil în spațiile de lucru.

## **3. Rețeaua de gaze naturale:**

*Distributia gazelor* : Rețeaua internă de gaze naturale este esențială pentru furnizarea combustibilului necesar activităților industriale și pentru încălzirea clădirilor. Aceasta include conducte de gaz, stații de reglare a presiunii și măsurare, și echipamente de siguranță pentru prevenirea scurgerilor.

*Conectarea la Rețeaua de Gaz* : Parcul va fi conectat la rețeaua publică de gaz pentru a asigura alimentarea cu gaz natural necesară pentru diverse procese industriale și pentru aportul la încălzirea clădirilor. Conductele de gaz vor fi dimensionate pentru a asigura un flux constant și sigur de gaz.

*Încalzirea* obiectivelor se va realiza cu pompe de căldură. Forajele se vor realiza pe amplasament.

#### 4. Reteaua de Telecomunicații:

Conectivitate avansata : O rețea internă de telecomunicații modernă este crucială pentru funcționarea companiilor, asigurând conectivitatea necesară pentru internet de mare viteză, telefonie și alte servicii IT. Aceasta include cabluri de fibră optică, puncte de acces Wi-Fi și centre de date locale.

Conectarea la Rețeaua de Telecomunicații : Parcul va fi conectat la rețelele de telecomunicații prin cabluri de fibră optică, asigurând astfel acces la internet de mare viteză și comunicații eficiente.

Prin realizarea acestor bransamente, parcul de specializare inteligentă din Șimleu Silvaniei va beneficia de o infrastructură robustă și eficientă, esențială pentru susținerea activităților economice și de cercetare, asigurând astfel un mediu propice pentru inovare și dezvoltare sustenabilă.

##### ➤ SERVICII TEHNICO-EDILITARE

- Zona tehnico – edilitara : Pentru a asigura o funcționalitate corectă a bransamentelor, în parc este prevăzută o zonă tehnico- edilitara amenajată, care va asigura utilitățile necesare fiecărei parcele. Aceasta zonă va fi dotată cu:
  - Stație de pompare apă containerizată, complet echipată pentru asigurarea presiunii necesare;
  - Rezervor metalic suprateran complet chipat cu o capacitate de cca 200mc;
  - Stație de pompare ape uzate complet echipată;
  - Grup electrogen;
  - Post trafo.

Toate utilitățile vor fi extinse și dispuse pentru fiecare parcelă în parte.

- Sisteme de Securitate și Supraveghere : Parcul va fi echipat cu un sistem avansat de securitate, incluzând camere de supraveghere, control acces și patrulă de securitate pentru a asigura siguranța angajaților și a vizitatorilor. Se vor monta camere IP digitale pe toată suprafața zonei de interes. Camerele vor fi dotate cu:
  - rezoluție mare pentru o performanță ridicată și imagini clare;
  - iluminator infraroșu, ca senzorul de imagine să capteze imagini clare chiar și pe timp de noapte sau când luminozitatea este scăzută.

Se va achiziționa un birou container complet echipat pentru desfășurarea serviciilor de videosupraveghere.

- Sisteme de iluminat stradal : Iluminatul parcului va fi realizat de către corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici. Se vor amplasa stâlpi de iluminat fabricați din oțel, vopsiți în câmp electrostatic, având înălțimea de h=6m, echipați cu aparate de iluminat cu LED, având puterea instalată de maxim 40W, temperatura de culoare de 3000 K, gradul de protecție IP66 și rezistența la impact IK09. Stâlpii de iluminat vor fi prevăzuți în partea inferioară cu ușă de vizitare cu sistem antiefracție.

- Stâlpii se vor ancora în partea inferioară cu flanșă de prindere cu buloane, fiind amplasați la o distanță de cca.15 m unul față de altul.
- Pentru controlul și eficientizarea sistemului de iluminat, se propune implementarea unui sistem de telegestiune. Acest sistem este compus din modul de control instalat pe aparatul de iluminat, aplicația sistemului de telegestiune și interfața utilizator.
- Sistemul de telegestiune integrat are rolul de a controla și monitoriza de la distanță aparatele de iluminat din rețea creând oportunități pentru o eficiență îmbunătățită, oferind date precise în timp real și economii de energie de până la 85%.

### 3.7. Protecția mediului

Proiectul parcului de specializare inteligentă din Șimleu Silvaniei urmărește să contribuie la dezvoltarea locală prin crearea de infrastructuri și facilități moderne, integrate cu soluții tehnologice inteligente. Acest parc face parte dintr-o inițiativă mai largă, care implică colaborări la nivel județean și vizează atragerea de investiții și generarea de locuri de muncă. În paralel, proiectul aderă la principiile DNSH (Do No Significant Harm), care impun respectarea unor standarde stricte de protecție a mediului.

În scopul îndeplinirii cerințelor obiectivului de mediu și respectării principiului de "a nu prejudicia în mod semnificativ" (DNSH) se propune implementarea de măsuri privind următoarele principii:

- Atenuarea schimbărilor climatice;
- Adaptarea la schimbările climatice;
- Utilizarea durabilă și protejarea resurselor de apă și a celor marine;
- Economia circulară;
- Prevenirea și controlul poluării, protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor.

Imunizarea la schimbările climatice - înglobează măsurile de atenuare la schimbările climatice (neutralitate climatică) și de adaptare la schimbările climatice (reziliență la schimbările climatice), ce vor fi dezvoltate la punctele următoare.

### Atenuarea schimbărilor climatice

În cadrul proiectului "PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ" se propune realizarea unor structuri cu destinație: parc specializare inteligentă, unde IMM-urile vor beneficia de infrastructura necesară dezvoltării activităților economice. Fiecare parcelă beneficiază de foraje predispușe pentru montarea pompei de caldura aferentă climatizării spațiilor construite. Acest lucru duce la o creștere a independenței energetice și o reducere a necesarului de energie consumată, ca rezultat se contribuie la scăderea producerii gazelor cu efect de seră. Pentru a reduce consumul de energie electrică, pe acoperiș toate construcțiile dezvoltate vor avea instalate panouri fotovoltaice pentru a reduce consumul de energie electrică..

O altă măsură care susține principiul DNSH este dată de achiziționarea de echipamente care respectă dispozițiile legale în vigoare, inclusiv standardele europene, în ceea ce privește producerea lor, cerințele privind eficiența materialelor stabilite în conformitate cu Directiva (CE) 2009/125. La realizarea obiectivelor se vor folosi utilaje eficiente energetic care corespund normelor europene în vigoare. Toate aceste aspecte conturează atenuarea schimbărilor climatice în cadrul proiectului.

### Adaptarea la schimbări climatice

Proiectele dezvoltate în cadrul parcului trebuie să fie aliniate cu obiectivele climatice ale UE, în special reducerea emisiilor de carbon și utilizarea surselor de energie regenerabile. Aceasta înseamnă adoptarea unor tehnologii verzi, cum ar fi instalațiile solare sau sistemele de eficiență energetică, pentru a asigura un consum redus de energie.

Scopul proiectului este realizarea unui spațiu unde IMM-urile vor putea dezvolta activitatea. Acest obiectiv se va realiza respectând implementarea măsurilor care să ducă la adaptarea la schimbările climatice.

Construcțiile dezvoltate de către IMM-uri vor respecta normele NZEB: Izolarea construcției și folosirea tamplăriei cu un coeficient redus de transferibilitate termică pentru a spori confortul termic este o măsură de adaptare la schimbările climatice cu efect imediat. De asemenea, realizarea lucrărilor pentru colectarea apelor pluviale către caminele de colectare a apelor pluviale reprezintă măsuri de evitare a producerii inundațiilor. Plantarea copacilor în zonele propuse va genera umbră pentru utilizatori. Toate aceste aspecte sunt înglobate în conceptul de adaptare la schimbările climatice.

### Economia circulară

Principiul economiei circulare este susținut de selectarea în cadrul proiectului a unor soluții orientate spre durabilitate, reutilizare și reciclare pentru a menține produsele, componentele și materialele în circulație în economie. Astfel, în concordanță cu acest aspect, în scopul îndeplinirii principiului DNSH, se evidențiază soluția tehnică aleasă.

În procesul de realizare a proiectului se va ține cont de selectarea deșeurilor pe categorii. Deșeurile vor fi reciclate de către o firmă specializată prin intermediul unui contract încheiat. Refolosirea și reciclarea produselor va încetini epuizarea resurselor naturale, va reduce impactul asupra peisajelor și habitatelor naturale și va ajuta la limitarea pierderii biodiversității.

### Prevenirea și controlul poluării, protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor

În ceea ce privește construirea parcului, o cerință esențială este micșorarea consumului de energie pentru încălzire, ventilație și curent, ceea ce va conduce la o creștere a economiilor de energie primară și o reducere a emisiilor de GES. În acest sens vor fi realizate foraje pentru instalarea pompelor de caldura aferente încălzirii corpurilor administrative de pe amplasament.

În ceea ce privește deșeurile rezultate din procesul de realizare al obiectivului, se vor încheia contracte pentru gestionarea deșeurilor selective.

Obiectivul propus prin activitatea sa nu produce emisii semnificative de gaze cu efect de seră. Activitatea sa nu duce la creșterea efectului negativ al climatului actual și al climatului preconizat în viitor, asupra activității în sine sau asupra persoanelor, asupra naturii sau asupra activelor deoarece în amplasament se vor practica activități sportive.

### *3.8. Obiective de utilitate publică*

În general, obiectivele de utilitate publică sunt acele construcții sau infrastructuri care servesc interesului comunității, contribuind la dezvoltarea economică, socială sau culturală, și având un impact benefic pentru populația locală. În cazul unui parc de specializare inteligentă, acesta poate fi considerat de utilitate publică deoarece:

- 1. Contribuie la dezvoltarea economică regională:** Prin crearea de locuri de muncă, atragerea de investiții și sprijinirea antreprenoriatului, un astfel de parc poate avea un impact pozitiv asupra economiei locale și regionale.
- 2. Stimulează inovația și colaborarea:** Un parc de specializare inteligentă care susține cercetarea, dezvoltarea și colaborarea între mediul academic și sectorul privat poate fi considerat un obiectiv de utilitate publică, deoarece promovează progresul tehnologic și social.
- 3. Promovează sustenabilitatea și tehnologiile verzi:** Dacă parcul sprijină soluții pentru probleme de mediu sau tehnologii care îmbunătățesc calitatea vieții comunității, acesta poate fi clasificat ca fiind de interes public.
- 4. Asigură acces la resurse și servicii publice:** Un parc de specializare inteligentă poate include infrastructură care susține funcționarea eficientă a serviciilor publice sau furnizarea de utilități, ceea ce îi conferă caracter de utilitate publică.

## **4. Concluzii – Măsuri în continuare**

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional. Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de parcelarea și realizarea obiectelor (construcții aferente parc dezvoltare inteligentă), de realizarea circulației, a racordului la drumul național, racordul la rețeaua de energie electrică, apă, și gaz, telecomunicații, realizarea de spații verzi, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- **regim de înălțime maxim = P+1E.**
- **H maxim construcții = 15.00 m.**

La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcela 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10)

- **P.O.T maxim = 30 - 60,00%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcela 1; 6)

- **P.O.T maxim = 25 %**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

Pentru UTR TE – Zona echipare tehnico- edilitară

- **P.O.T maxim = 30 - 60%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

Pentru zona Ei/SVa scuar, grădină, parc cu acces public

- **P.O.T maxim = 20,00%**
- **C.U.T. maxim = 0.5**

## **Cap.2: ANEXE**

### **Avize și acorduri conform C.U.:**

- O.C.P.I. SALAJ (recepție + plan de situație vizat)
- Agenția pentru Protecția Mediului Salaj;
- Compania de Apă Someș S.A.;
- Premier Energy Gaz;
- Distribuție Energie Electrică;
- D.R.D.P. Cluj;
- D.S.P. Salaj;
- I.S.U. Porolisum;
- Serviciul Roman de Inteligență;

- Apele Romane;
- Ministerul Apararii Nationale;

### **Cap.3: PIESE DESENATE**

Plansa	Indicativ
<b>PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ</b>	
• Plan incadrare in PUG	• U.01
• Plan de situatie existent	• U.02
• Reglementari urbanistice	• U.03
• Proprietate asupra terenurilor	• U.04
• Ilustratie urbanistica	• U.05

Data:  
01.10.2024



Proiectant  
KNM Concept  
Arh. Simon Imre



Nr.3/2024

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **„ELABORARE P.U.Z. - PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ”**

Șimleul Silvaniei – CF-56773- intravilan – jud.Sălaj

**VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1. Rolul regulamentului local de urbanism**

**I.1.1.** Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

**I.1.2.** Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

**I.1.3.** Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

**I.1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**I.1.5.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

### **I.2. Baza legală a elaborării**

**I.2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau: Legea 350/2001 –actualizata – privind amenajarea teritoriului, Legea nr. 50/1991- modificata - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 - republicată, Legea administrație publice locale nr.215/2001- actualizata, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 - actualizata, Legea privind calitatea în construcții 10/1995 -republicată, OUG 195/2005 privind protecția mediului, Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996 - actualizata.

**I.2.2.** MDRAPFE (MLPATL) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de

emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, Ghidul de aplicare al RGU, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

### **I.3. Domeniul de aplicare**

**PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ** propus, se învecinează:

**I.3.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

- Nord – râul Crasna;
- Vest - teren arabil – proprietate privată;
- Sud - drumul județean 1H;
- Est - teren arabil – proprietate privată

**I.3.2.** Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie mov.

**I.3.3.** Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

### **II.4.1. Terenuri agricole în intravilan**

Terenul este intravilan – categoria de folosință: arabil

### **II.4.2. Suprafețe împădurite**

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

### **II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului**

Autorizarea construcțiilor necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### **II.4.4 Zone ale cursurilor de apă**

Terenul se află în vecinătatea râului Crasna la o distanță de 10 m

**II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

**II.4.6. Zone construite protejate**

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

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

**II.5.1.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de servicii, se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot). Distanța până la construcțiile propuse de la zona de siguranță a DN1H este de min. 22.00 m.

**Amplasarea față de căile navigabile**

Nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare**

Nu este cazul, nu există infrastructură feroviară în zona studiată.

**II.5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

**II.5.3.** Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor : Reglementări și echipare tehnico-edilitară – pentru alimentare cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale din cadrul P.U.Z.-ului.

## II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**II.6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU-anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

**II.6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 republicată (modificată și completată), vizând regimul juridic al drumurilor.

*Astfel, limita zonei construibile (fața de limita de proprietate) este :*

- În ceea ce privește parcelele 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10, acestea vor avea următoarele retrageri:
  - laterale = 4.00 m
  - posteroară – se vor retrage de la limita posteroară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 m
  - aliniamentul propus - retragere min. 4.00 m.
- În ceea ce privește parcelele 1 și 6 acestea vor avea următoarele retrageri:
  - laterale = 4.00 m
  - pe latura sudică – 22.00m (zona de protecție față de drumul național)

### II.6.3. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

**II.6.4.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.

**II.6.5.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

**II.6.6.** Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute de *Regulament* și planul de aliniere fără nici o depășire.

- II.6.7.** Treptele scărilor de acces din căile publice se vor încadra cu limita alinierii stradale propuse. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniere cu o treaptă de max. 30 cm.
- II.6.8.** Curtiile de lumină (curți englezești) vor respecta condițiile articolului precedent.
- II.6.9.** Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane etc., pot depăși aliniamentul cu maximum 0,25m. Elementele orizontale - brâuri și cornișe de ferestre etc., pot depăși alinierea cu maximum 0,25m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2.50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al terenului.
- II.6.10.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3.5 m de la nivelul terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.
- II.6.11.** Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi; terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra în aria construită în interiorul parcelei.
- II.6.12.** Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art.24 –RGU.

## **II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- II.7.1.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora.
- II.7.2.** Accesesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- II.7.3.** Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

**II.7.4.** Drumurile de incintă aparțin beneficiarului (proprietarului).

**II.7.5.** Un teren pentru a fi constructibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

**II.7.6.** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

**II.8.1.** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, sau cele create în incinta cu obținerea tuturor avizelor necesare conform legii.

**II.8.2.** Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

**II.8.3.** Extinderea sau realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de către beneficiar (investitor) parțial sau în întregime, după caz.

**II.8.4.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare (ape uzate), în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei mini-instalații de epurare locală ecologică sau a unei fose septice ecologice (rezervor vidanjabil).

**II.8.5.** Lucrările de echipare a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, fibră optică, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

**II.8.6.** Rețelele de apă, de gaz natural, de energie electrică, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

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

**II.9.1** Sunt prevăzute 9 parcele cu suprafața totală de ~ 2160,00 mp fiecare. O parcelă cu suprafața de 1050, 80 mp și o parcelă de tip tehnic - edilitar cu suprafața de 930,00 mp. Parcelele sunt destinate activităților de specializare inteligentă.

**II.9.2.** La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:



- **regim de înălțime maxim = P+1E.**
- **H maxim constructii =15.00 m.**

**II.9.3.** La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

**Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcela 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10)**

- **P.O.T maxim = 30 - 60,00%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

**Pentru UTR Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial (parcela 1; 6)**

- **P.O.T maxim = 25 %**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

#### **Utilizări admise**

Funcțiuni industriale și de specializare inteligentă

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

Activități complementare/ de susținere a profilului al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servicii speciale instituite.

Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei;

Elemente aferente infrastructurii tehnico -edilitare, cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### **Utilizări interzise:**

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeurii industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobil în vitrine/ ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;

Orice utilizări, altele decât cele menționate la utilizările admise și admise cu condiționări.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impus, cu acordul proprietarilor direct afectați.

In ceea ce privește parcelele 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 10, acestea vor avea urmatoarele retrageri:

- laterale = 4.00 m
- posteroară – se vor retrage de la limita posteroară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 m
- aliniamentul propus - retragere min. 4.00 m.

In ceea ce priveste parcelele 1 si 6 acestea vor avea urmatoarele retrageri:

- laterale = 4.00 m
- pe latura sudica – 22.00m (zona de protectie fata de drumul national)

#### **Pentru UTR TE – Zona echipare tehnico- edilitară**

- **P.O.T maxim = 30 - 60,00%**
- **C.U.T. maxim = 2,00**

#### **Utilizări admise**

Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare;  
Constructii si instalatii aferente echipării tehnico-edilitare si activități conexe - administrative, sociale, etc;  
Amenajări exterioare;  
Împrejmuiri;  
Circulatii / platforme carosabile si pietonale.

#### **Pentru zona Ei/SVa scuar, grădină, parc cu acces public**

- **P.O.T maxim = 20,00%**
- **C.U.T. maxim = 0.5**

#### **Utilizări admise:**

Plantații înalte, medii și joase;  
Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;  
Edicule, componente ale amenajării peisagere;  
Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **Utilizări interzise:**

Orice utilizări, altele decât cele admise și admise cu condiționări  
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

- II.10.1.** Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. La toate tipurile de constructii sau de functiuni va trebui să se realizeze suprafetele necesare de stationări ( parcaje), caracteristice fiecărei functiuni.
- II.10.2.** Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Se va realiza un procent de spații verzi de minimum 20,00%.
- II.10.3.** Realizarea împrejuririlor va avea in vedere aspectul unitar al zonei studiate – atat in ce priveste inaltimea, tipul de imprejurire, materialele cat si culorile.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### III.11 Unitati si subunitati functionale

- III.11 .1** Zona funcționala s-a stabilit conform cerințelor documentației si este pusa în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Nu sunt prevazute subunitati functionale.
- III.11.2** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a unitatii (zonei), în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

INTOCMIT : arh.Simon Imre

