

FOAIE DE GARDA

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER
Beneficiar	ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. reprezentant MAN BOGDAN MIRCEA mun.Baia Mare, Bulevardul Republicii, nr. 56, ap.42, jud.Maramures
Amplasament	loc.Sarbi, str.Vanatorilor, nr.1, comuna Farcasa, jud.Maramures
Proiectant de specialitate urbanism	CITYSCAPE STUDIO SRL Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Numar proiect	74/ 2026
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	aprilie 2026

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Borderou piese scrise și piese desenate
3. Certificat de urbanism Nr. 5 din 24.02.2026
4. Extrase C.F.
5. Copie CI. Beneficiar
6. Copie CUI Beneficiar
7. Aviz Oportunitate Nr.1 din 9.04.2026
8. Memoriu tehnic PUZ
9. RLU

B. PIESE DESENATE:

U-01	Încadrarea în teritoriu	sc. 1: 5000
U-02	Situația existentă	sc. 1: 1000
U-03	Plan reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1: 1000
U-04	Plan rețele edilitare	sc. 1: 1000
U-05	Plan proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1000
U-06	Plan posibilitate de mobilare	sc. 1: 1000
U-07	Imagini exterioare	

CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
I.1. Date de recunoastere a documentatiei	4
I.2. Obiectul lucarii PUZ	5
I.3. Surse de documentare	5
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
II.1. Evolutia zonei	6
II.2. Încadrare în localitate și zonă	7
II.3. Elemente ale cadrului natural	8
II.4. Circulația	8
II.5. Ocuparea terenurilor	9
II.6. Echipare edilitară	9
II.7. Probleme de mediu	10
II.8. Opțiuni ale populației	10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
III.2. Prevederi ale P.U.G. al comunei Farcasa	11
III.3. Valorificarea cadrului natural	12
III.4. Modernizarea circulației	12
III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanism	13
III.6. Dezvoltare echiparii edilitare	13
III.7. Protectia mediului	14
III.8. Obiective de utilitate publica	17
IV. Concluzii si masuri in continuare	17

MEMORIU DE PREZENTARE
ELABORARE P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER
Beneficiar	ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. reprezentant MAN BOGDAN MIRCEA mun.Baia Mare, Bulevardul Republicii, nr. 56, ap.42, jud.Maramures
Amplasament	loc.Sarbi, str.Vanatorilor, nr.1, comuna Farcasa, jud.Maramures
Proiectant de specialitate urbanism	CITYSCAPE STUDIO SRL Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Numar proiect	74/ 2026
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	aprilie 2026

I.2. Obiectul lucrării-PUZ

I.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**”.

Terenul studiat se situează în intravilanul comunei Farcasa, localitatea Sarbi fiind amplasat în zona de sud-vest a localității pe str. Vanatorilor, nr.1.

Suprafata totala de teren reglementata este de 6 900 mp.

Suprafata totala de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentatie este indentificata prin: **C.F. nr. 64465; nr.cad.: 64465, suprafata teren 6 900 mp, proprietar: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

Conform C.F., categoria de folosinta a terenurilor este: faneata. Suprafata totala de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentatie se afla in 2 zone :

-partial in U.T.R. C1- **locuinte existente**

-partial in U.T.R. C3- **zone de locuit propuse**

Prezenta documentatie s-a întocmit la cererea beneficiarului **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea **UTR-urilor C1 si C3 în UTR ISC-zona de constructii comerciale**, în vederea construirii unui spatiu comercial Penny si o galerie comerciala.

I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune schimbarea UTR-urilor C1 si C3 în UTR ISC, în vederea construirii unui spatiu comercial Penny si o galerie comerciala, accese pietonale si auto, trotuare, sistematizare verticala, reclama pe fatade si in parcare, pilon publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de santier, care ajuta la modernizarea si dezvoltarea zonei, în vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, în concordanta cu prevederile PUG.

În prezent pe amplasamentul studiat nu sunt constructii.

Vecinatiile de la vest si nord de amplasament sunt locuinte unifamiliale, iar la est de amplasament este drumul comunal str. Vanatorilor, iar la sud drumul judetean DJ 108A motiv pentru care este oportuna si binevenita realizarea unui spatiu comercial, care va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economic în zona.

Funcțiunea dorita – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia.

I.3. Surse de documentare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar în baza Certificatului de urbanism nr. Nr.5 din 24.02.2026 si a avizului de Oportunitate Nr.1 din 9.04.2026 emise de Primaria Comunei Farcasa.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Ordinul nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice si aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Reglementari tehnice: „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul MLPAT, nr. 176/N/2000;
- Reglementari tehnice: „Ghid privind metodologia de elaborare si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” aprobat prin Ordinul MLPAT, nr. 21/N/2000;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor nr.107 din 25 septembrie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata cu Ordinul nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului;
- Ordonanta de urgenta nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protectia mediului
- Legea nr.24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii-republicata;
- P.U.G. Comuna Farcasa;
- R.L.U. Comuna Farcasa;
- Studiu topografic vizat OCPI
- Studiu geotehnic verificat Af

I.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Nu este cazul.

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Nu este cazul.

I.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

I.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Nu este cazul.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

II.1.1. Date privind evolutia zonei

In zona studiata se afla locuinte unifamiliale in partea de vest si nord, iar in partea de est str.Vanatorilor respectiv locuinte unifamiliale, la sud se afla drumul judetean DJ 108A si parcele neconstruite.

Realizarea spatiului comercial va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona. Investitia raspunde nevoii populatiei de acces la servicii comerciale moderne si diversificate,

contribuie la dezvoltarea economica a localitatii prin crearea de locuri de munca si cresterea veniturilor la bugetul local.

Proiectul are impact social si economic pozitiv pe termen lung.

Puz-ul permite organizarea coerenta a acceselor, circulatiilor si parcarilor, inclusiv a fluxurilor de aprovizionare. De asemenea, asigura integrarea controlata a constructiei in tesut urban existent.

Documentatia permite corelarea investitiei cu infrastructura edilitara existenta.

Puz-ul ofera cadrul legal pentru o dezvoltare durabila si predictibila.

II.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Prin proiect se doreste dezvoltarea zonei prin constructia unui spatiu comercial si o galerie comerciala. Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la retelele tehnico-edilitare.

Puz-ul permite organizarea coerenta a acceselor, circulatiilor si parcarilor, inclusiv a fluxurilor de aprovizionare. De asemenea, asigura integrarea controlata a constructiei in tesut urban existent.

Documentatia permite corelarea investitiei cu infrastructura edilitara existenta.

PUZ-ul ofera cadrul legal pentru o dezvoltare durabila si predictibila.

Reglementarea parcelei aduce avantaje atat la nivelul orasului cat si in randul locuitorilor, oferindu-le spatii comerciale de calitate.

Terenul in suprafata totala de 6 900 mp care face parte din zona reglementata pentru care s-a intocmit prezenta documentatie, este identificat prin CF, dupa cum urmeaza:

- C.F. nr. 64465; nr.cad.: 64465, proprietar: **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

S_{teren} = 6 900 mp,

partial UTR C1, partial UTR C3

categorie de folosinta: faneata

II.1.3. Potential de dezvoltare

Funcțiunea predominantă este locuire individuala, fiind identificate la vest, nord si est de amplasamentul studiat.

Potentialul zonei este determinat de pozitia ei favorabila fata de posibilitatea racordarilor la retelele tehnico-edilitare.

Realizarea spatiului comercial va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona. Investitia raspunde nevoii populatiei de acces la servicii comerciale moderne si diversificate, contribuie la dezvoltarea economica a localitatii prin crearea de locuri de munca si cresterea veniturilor la bugetul local.

Proiectul are impact social si economic pozitiv pe termen lung.

Vecinatatiile imediate sunt:

Nord: proprietate privata, Miresan Gheorghe si Muresan Angelica, nr.cad. 64464

Sud: drum judetean, DJ 108A, nr.cad.62032

Vest: proprietati private, nr.cad. 58254

Est: : drum comunal, str.Vanatorilor, nr.cad.61811

II.2. Încadrare în localitate și zonă

II.2.1. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat prin PUZ se situează în intravilanul comunei Farcasa, loc.Sarbi, fiind amplasat in zona de sud-vest a localitatii, pe str.Vanatorilor nr.1.

Imobilul (teren) este amplasat in 2 zone :

-partial in U.T.R. C1- locuinte existente

-partial in U.T.R. C3- zone de locuit propuse

Conform C.F. nr. 64465; nr.cad. 64465 , terenurile apartin ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.. Categoria de folosinta a terenurilor este: faneata.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Terenul este usor accesibil din drumul judetean, DJ108A, care apartine domeniului public.

In apropierea imediata se gasesc toate utilitatile edilitare.

Institutii de interes general pe zona analizata nu sunt prezente.

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modelul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Caracteristici ale terenului se regasesc in Studiul geotehnic.

Cadrul natural nu prezinta elemente majore de reper.

Terenul are o declivitate de la N la S.

II.4. Circulatia

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz.

In momentul de fata, circulatia auto si pietonala se desfasoara pe drumul judetean, DJ108A, apartinand domeniului public si drumul comunal -str.Vanatorilor. Profilul transversal al drumului judetean este de aprox. 17.77 m (2 benzi de circulatie auto si circulatie velo), iar profilul drumului comunal de aprox 9.10m.

II.4.2. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizarea a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Gabaritul drumurilor existente permite circulatia fara probleme atat a automobilelor clientilor cat si cele destinate aprovizionarii, nu necesita largirea cailor de circulatie existente.

In zona nu sunt prevazute statii de transport in comun.

II.5. Ocuparea terenurilor

II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Actualmente, zona este una de locuire individuală.

II.5.2. Relationari între funcțiuni

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ. Prin PUZ se dorește realizarea unui spațiu comercial Penny și o galerie comercială care răspunde nevoii populației de acces la servicii comerciale moderne și diversificate.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Construcțiile situate pe parcelele vecine max 40% construcții.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Procentul de ocupare este unul redus în ceea ce privesc parcelele din vecinătatea imediată, astfel spațiul verde ocupând un procent ridicat.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

PUZ-ul are ca scop reglementarea parcelei în vederea construirii unui spațiu comercial și o galerie comercială care comercializează produse alimentare și nealimentare, în zona neexistând un astfel de funcțiuni.

II.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde existent este amenajat și întreținut.

II.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

II.5.8. Principalele disfuncționalități

Nu au fost identificate.

II.6. Echipare edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale- după caz)

În prezent toate rețelele edilitare sunt în zona. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente.

În prezent există utilități prezente pe parcele, apă, canalizare, gaz. Toate extinderile, dacă este cazul și racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

- Energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă;
- Apă: alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă;
- Gaze naturale: alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existentă;
- Telecomunicații: conectarea la rețeaua telefonie se va face din rețeaua existentă;
- Depozitarea și evacuarea deșeurilor: toate deșeurile vor fi colectate în pubele ecologice pe categorii de colectare selectivă, depozitate pe platforma special amenajată, urmând ca evacuarea

- lor să se facă de către firme autorizate.
- Canalizare: se va face din rețeaua existentă;

II.6.2. Principale disfuncționalități

Nu sunt identificate.

II.7. Probleme de mediu

Factorul de poluare relativă a mediului este traficul auto de pe caile rutiere existente.

II.7.1. Relația cadru natural- cadru construit;

Terenul studiat este situat în partea sud-vestică a localității Sarbi, într-o zonă aflată în proces de consolidare funcțională, caracterizată prin prezența unor parcele libere de construcții, a unor de tip rezidențial. Amplasamentul beneficiază de o relație vizuală directă cu cadrul natural specific zonei, marcat de relief fragmentat, vegetație spontană și perspective deschise către peisajul înconjurător.

II.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice;

Terenul prezintă o declivitate mică de la N la S, și nu există vizibile fenomene de alunecări de teren. Distanțele față de vecinătăți asigură o limitare a propagării unor eventuale incendii.

II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul calilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă;

Nu este cazul.

II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;

Nu este cazul.

II.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic- după caz.

Nu este cazul.

II.8. Opțiuni ale populației

Se prezintă opțiunile populației, punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate în cadrul PUZ.

Conf. Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare art. 7 responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Conf. art. 59 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrative fac publice:

- obiectivele dezvoltării economice-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității
- conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării
- rezultatele consultării publicului
- deciziile adoptate
- modul de implementare a deciziilor

Primăria comunei Farcasa, prin structura de specialitate, informează publicul prin cel puțin următoarele activități :

- publicarea pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada,

locul și orarul în care pot fi consultate documentele și transmise observații la sediul primăriei, în termen de maxim 7 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere, și durata estimată pentru fiecare etapă de consultare

- identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ-ului
- pune la dispoziția publicului, prin consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materialele explicative scrise și desenate
- afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate
- informarea publicului cu privire la rezultatele informării și consultării, pe pagina de internet proprie, precum și anunț la sediul propriu, cu observațiile și sugestiile publicului și a răspunsului acestora, în termen de 7 zile calendaristice de la încheierea perioadei de consultarea publicului
- informează în scris proprietarii proprietăților direct implicate cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Obligațiile beneficiarului studiului vor fi de afisare în vederea informării populației prin panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Legii nr. 350/2001 (în cel puțin 3 locuri vizibile) pe amplasament, afișarea în presa locală a anunțului de inițiere a elaborării P.U.Z., participarea la dezbateri publice în cadrul ședințelor dacă este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Economic, prin P.U.Z.-ul propus se facilitează dezvoltarea economică a regiunii prin dezvoltarea unei zone cu funcțiuni comerciale de calitate.

Terenul studiat este proprietate privată în suprafața de 6 900 mp, construcțiile ce se vor realiza vor avea funcțiunea de spațiu comercial.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria comunei Farcasa, Direcția Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

III.2. Prevederi ale P.U.G. Farcasa

Conform PUG Farcasa, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în 2 zone :

- parțial în U.T.R. C1- locuințe existente
- parțial în U.T.R. C3- zone de locuit propuse

Parametrii tehnici maximi admisi pentru **UTR C1 și C3** sunt:

POT max= 40% pe terenuri neaccidentate și POT max= 20% pe terenurile cu pantă > de 5%
CUT max= 0.4-0.8 mp.ADC/mp teren pe terenuri neaccidentate respectiv CUT max= 0.2-0.3 mp pe terenurile cu pantă > de 5%

Regim de înălțime: cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără depășirea cu mai mult de 2 niveluri a clădirilor învecinate

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea **UTR-urilor C1 și C3 în UTR ISc- zona de construcții comerciale** în vederea construirii unei clădiri cu funcțiunea de spațiu comercial Penny și o galerie comercială.

Parametrii tehnici maximi admisi pentru **UTR ISc** sunt:

POT max= 40%

CUT max= 0.8 mp.ADC/mp teren

Pentru H de pana la **8 m**, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire/2, nu mai putin de **3 m**.

Pentru H intre **8 m-15m**, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire.

Suprafata spatiu verde=min.10%

III.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, se vor folosi materiale locale, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei.

Amenajările si circulațiile vor urma, pe cât posibil, panta naturală a terenului. Amenajarea terenului va respecta cerintele conform regulamentului aferent U.T.R.

Interventia propusa urmareste integrarea armonioasa in contextul natural si construit existent, prin:

- adaptarea regimului de inaltime la scara constructiilor din vecinatate;
- mentinerea unui procent semnificativ de spatiu verde amenajat, cu plantari de arbori si arbusti autohtoni
- prin pozitionarea postructiei in interiorul parcelei se asigura o tranzitie graduala intre cadrul natural si cel construit
- organizarea circulatiilor si parcajelor se va realiza a.i. sa nu afecteze negativ perceptia peisajului si sa permita pastrarea caracterului semi-rural al zonei.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

În prezent, parcela este accesibila din drumul judetean DJ 108A, apartinand domeniului public, cu un profil transversal de aprox. 17.77 metri (2 benzi de circulatie auto, acostament, circulatie velo) si din drumul comunal-str.Vanatorilor cu un profil transversal de 9.10m (2 benzi de circulatie auto, acostament).

Se prevad parcaje proprii, astfel incat sa se asigure stationarea autovehicolelor doar in incinta parcelei.

Se prevad circulatii pietonale in incinta.

Pentru H de pana la **8 m**, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire/2, nu mai putin de **3 m**.

Pentru H intre **8 m-15m**, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire.

In incinta se vor amenaja spatii verzi min.10%.

Se prevad circulatii auto pentru clienti cat si pentru aprovizionarea spatiului comercial, in incinta parcelei. Se prevad 2 accese auto, unul din drumul judetean pt aprovizionare si unul din str.Vanatorilor din care este asigurat si accesul pietonal.

Nu este cazul sa se amenajeze circulatie pentru transportul in comun deoarece pentru functiunea propusa se foloseste in general masina proprie.

III.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

Nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

III.4.5. Organizarea circulației pietonale

Accesul la parcela se va realiza astfel:

- Se prevad trotuare de acces pe parcela si acces in spatiu comercial propus din drumul comunal str. Vanatorilor.

III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala propusă: U.T.R. ISc- zona de constructii comerciale

POT max= 40%

CUT max= 0.8 mp.ADC/mp

Pentru H de pana la 8 m, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire/2, nu mai putin de 3 m.

Pentru H intre 8 m-15m, retragerea fata de limita proprietate N si V Hcladire.

Suprafata spatiu verde=min.10%

Suprafata teren reglementat = 6 900 mp

Suprafata teren care a generat PUZ = 6 900 mp

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 64465 , NR. TOPO CAD. 64465,

Parcarile propuse se vor realiza la sol. Necesarul de parcaje se va calcula astfel:

Conf Anexa 5 RGU.

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
TEREN UTR ISc:	6900.00	100.00
Suprafata construibila maxima	2 760.00	40.00
Spatii verzi	690.00	10.00
Circulatii auto, parcare si circulatii pietonale	3450.00	50.00

III.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea bransării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Toate extinderile si racordurile se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

III.6.1. Alimentarea cu apă

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică.

III.6.2. Canalizarea

- Clădirile vor fi racordate la rețeaua publică.

III.6.3. Alimentarea cu energie electrică

- Clădirile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică.

III.6.4. Telecomunicații

- Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicații existente în zonă.

III.6.5. Alimentarea cu caldura

- Centrala termica

III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

- Clădirile vor fi racordate la rețeaua publică.

III.6.7. Gospodărire comunală

- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.

III.7. Protecția mediului

Nu implică prealabil construirea elementelor de investiții care au generat necesitatea elaborării prezentului PUZ activități de dezafectare/demolare a unor construcții de pe amplasament, amplasamentul fiind liber de construcții.

III.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Activitățile presupuse de noua funcțiune sunt de „spațiu comercial și galerie comercială;

Se va face comercializarea de produse specifice profilului comercial al fiecărui stand din componență: o gamă largă de produse alimentare și nealimentare.

- ambalajele folosite pentru produsele comercializate, la cererea clienților sunt: pungi plastic, pungi hartie. Principalele faze ale activității vor fi aprovizionarea, depozitarea și comercializarea produselor specifice profilului.

Produsele comercializate vor fi introduse prin zona de recepție marfă unde vor fi verificate, selectate și introduse în gestiune apoi vor fi depozitate temporar până când vor fi distribuite către raioanele specializate; expunerea marfurilor se face pe rafturi metalice, în zonele destinate categoriei de produse; ieșirea din magazin se face pe la casele de marcat în zona din fața a magazinului, zona de acces a cumpărătorilor.

Programul de funcționare

vara: 14/9 ore/zi; iarna: 13/9 ore/zi;

7 zile/săptămână; 365 zile/an (cu excepția sărbătorilor legale);

Stațiile și instalațiile pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu, (pe factori de mediu)

Aer: - coș dispersie gaze arse de la centrala termică

- exahustor al mașinii de debitat ce are recipiente (cuve) cu sac de plastic.

Apă:

apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și un decantor de nămol de înaintea de a fi preluate de rețeaua de canalizare; apele uzate menajere sunt deversate în rețeaua de canalizare;

Sol: activitatea se va desfășura în spațiile special amenajate prevăzute cu pavimente/platforme betonate;

Căile de acces auto și circulațiile auto vor fi betonate/asfaltate;

Alți factori de mediu (zgomot și vibrații): agregatele, pompele și ventilatoarele vor fi prevăzute cu sisteme de amortizare a vibrațiilor, de tipul LOW NOISE.

Alte amenajări speciale, dotări și măsuri pentru protecția mediului:

- titularul de activitate va fi obligat să întrețină și să exploateze instalațiile tehnologice și de protecție a calității factorilor de mediu în conformitate cu documentațiile tehnice de execuție și ale regulamentului de întreținere și exploatare astfel încât acestea să funcționeze la parametri proiectați;
- verificarea periodică a stării de integritate a rețelelor de apă;
- deșeurile de orice fel vor fi stocate temporar în spații special amenajate, pe fiecare tip de deșeu, iar valorificarea/eliminarea acestora se va face doar prin societăți specializate autorizate.

Nu se admit depășiri ale indicatorilor prevăzuți de legislația de mediu în vigoare.

Valori limită pentru aer în condiții de funcționare normale

- respectarea prevederilor Ordinului 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare: valori limită de emisie admise pentru surse staționare alimentate cu combustibil gazos – conf. Anexa 2 (4.1.) la Ordinul 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare: pulberi – 5 mg/

Nm3; monoxid de carbon (CO) – max. 100 mg/ Nm3; oxizi de sulf (exprimați în SO2) – max. 35 mg/ Nm3; oxizi de azot (exprimați în NO2) – max. 350 mg/ Nm3;

Concentrații maxime admise pentru apa menajeră evacuată

- vor fi respectate prevederile NTPA 002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, conform HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare.

- ZGOMOT: urmărirea nivelului de zgomot exterior astfel încât să fie respectate prevederile HG 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, republicată în 2008 și ale STANDARD SR 10009/2017 – Acustica în construcții – Acustica urbană, limite admisibile ale nivelului de zgomot;
- conform prevederilor OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 64, litera f: Persoanele fizice și juridice au obligația de a asigura măsuri și dotări speciale pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații, astfel încât să nu conducă, prin funcționarea acestora, la depășirea nivelurilor limită a zgomotului ambiental.

Titularul de activitate este obligat să respecte în integralitate prevederile următoarelor acte normative:

- OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată 2014, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- HG 1132/2008 privind regimul bateriilor și acumulatorilor și al deșeurilor de baterii și acumulatori;
- Ordinul 1399/2032/2009 pentru aprobarea Procedurii privind modul de evidență și raportare a datelor referitoare la baterii și acumulatori și la deșeurile de baterii și acumulatori;
- Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje și ale Ordinului 794/2012 privind procedura de raportare a datelor referitoare la ambalaje și deșeuri de ambalaje;

- OUG 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- Ordinul 462/1993 pentru aprobarea condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare ;
- OUG 196/2005 privind Fondul pentru Mediu aprobată prin Legea 105/2006 cu modificările și completările ulterioare

În situația modificării actelor normative menționate în prezenta autorizație, titularul are obligația să se supună prevederilor noilor acte normative intrate în vigoare, ce modifică, completează sau abrogă actele normative vechi.

III.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Funcțiunile propuse nu se desfășoară în zone cu riscuri naturale.

III.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi gestionate pe categorii.

Organizarea de șantier va fi prevăzută cu toalete ecologice vidanjabile.

După realizarea investiției

-apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și un decantor de nămol înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare;

- apele uzate menajere sunt deversate în rețeaua de canalizare;

Concentrații maxime admise pentru apa menajeră evacuată

- vor fi respectate prevederile NTPA 002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, conform HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare.

III.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

În conformitate cu ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deșeurilor: "Titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile."

– Depozitarea deșeurilor menajere atât în perioada organizării de șantier cât și în etapa de după darea în funcțiune a investițiilor se va face în containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodăresc) în locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate astfel încât să poată fi aplicată colectarea selectivă. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate de către operatorul zonal.

III.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

– Pe parcela reglementată prin PUZ se propune revitalizarea spațiilor verzi prin amenajarea acestora.

III.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

– Se vor amenaja spații verzi, minim 10% din suprafața terenului.

III.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

– Nu este cazul.

III.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

– Alegerea soluțiilor arhitectonice pentru obiectivele interioare și împrejurimi vor contribui la reducerea impactului asupra peisajului.

III.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

– Nu este cazul.

III.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

– Nu este cazul.

III.8. Obiective de utilitate publică

III.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ;

Conform planse PUZ.

III.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare);

Conform planse PUZ.

III.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri);

-Conform planse PUZ.

IV. Concluzii și măsuri în continuare

IV.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează schimbarea UTR-urilor C1 și C3 în UTR ISc, în vederea construirii unui spațiu comercial Penny și o galerie comercială. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al localității, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarului acestora.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite

in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Plan Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de urbanism.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul loturilor studiate. Baza legala: Legislatia valabila la data prezenta Planul Urbanistic General al comunei Farcasa, documentatii urbanistice realizate pentru zone invecinate si Certificatul de Urbanism nr. 5 din 24.02.2026.

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Lapca Iulia- Oana



LAPCA
IULIA-OANA
2026.07.29
09:49:03
+03'00'

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism pentru localitatiile comunei Farcasa (aferent P.U.G. Farcasa)

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA
ISc- zona de constructii comerciale;

Denumirea obiectivului	ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER
Beneficiar	ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. reprezentant MAN BOGDAN MIRCEA mun.Baia Mare, Bulevardul Republicii, nr. 56, ap.42, jud.Maramures
Amplasament	loc.Sarbi, str.Vanatorilor, nr.1, comuna Farcasa, jud.Maramures
Proiectant de specialitate urbanism	CITYSCAPE STUDIO SRL Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Numar proiect	74/ 2026
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	aprilie 2026

CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE.....	3
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
I.2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism	3
I.3.	Domeniul de aplicare.....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	4
II.1.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.	4
II.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și aparareă interesului public.	4
II.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	5
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitata	5
II.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	5
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.	5
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALĂ.....	5
III.1.	Unitati si subunitati funcționale	6
III.2.	Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati funcționale.....	6
	SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	6
	SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
	SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	9

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor: „**ELABORARE P.U.Z. SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY SI GALERIE COMERCIALA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAMA PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**”.

Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Farcasa.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Terenul studiat se situează în intravilanul comunei Farcasa, fiind amplasat în zona de vest a localității.

Suprafața totală de teren reglementată este de 6 900 mp.

Suprafața totală de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificată prin: **C.F. nr. 64465; nr.cad.: 64465, suprafața teren 6 900 mp, proprietar: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

Conform C.F., categoria de folosință a terenurilor este: fâneată.

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea UTR-urilor C1 respectiv C3 în UTR ISc, în vederea construirii unui spațiu comercial Penny și o galerie comercială.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Documentația a fost solicitată de beneficiar în baza Certificatului de urbanism nr. 5 din 24.02.2026 și a avizului de Oportunitate nr.1/9.04.2026 emise de Primăria Comunei Farcasa.

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Ordinul nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice și aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Reglementari tehnice: „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul MLPAT, nr. 176/N/2000;
- Reglementari tehnice: „Ghid privind metodologia de elaborare si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” aprobat prin Ordinul MLPAT, nr. 21/N/2000;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor nr.107 din 25 septembrie 1996, cu modificarile si completarile ulterioare
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata cu Ordinul nr. 2701/2010 a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului;
- Ordonanta de urgenta nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protectia mediului
- Legea nr.24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatii-republicata;
- P.U.G. Comuna Farcasa;
- R.L.U. Comuna Farcasa;

1.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al Comunei Farcasa, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioară cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta alinierele stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitată

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsă în prezentul Regulament.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

III.1. Unitati si subunitati functionale

Caracterul existent: Conf. PUG terenul studiat este incadrat -partial in U.T.R. C1- locuinte existente si partial in U.T.R. C3- zone de locuit propuse.

Caracterul propus: Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune schimbarea de UTR C1 SI C3 în UTR ISc-**zona de constructii comerciale**, în vederea construirii unui spatiu comercial Penny si o galerie comerciala, accese pietonale si auto, trotuare, sistematizare verticala, reclama pe fatade si în parcare, pilon ppublicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare de. Funcțiunea terenului studiat prin PUZ va fi **zona de constructii comerciale**, ajutand la modernizarea si dezvoltarea zonei, în vederea valorificarii potentialului de dezvoltare economica si urbana, în concordanta cu prevederile PUG.

III.2.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati functionale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ISc-zona de constructii comerciale

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având regim de înălțime mic (P/P+M), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culeorilor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim **4,75 m** pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim **3 m** pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, chiar dacă acestea nu sunt clasate ca monumente, se vor autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCTIONALA ZONA ISc

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;
- b) comerț si servicii pana în 1000 mp;

- c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, spalatorii, garanții etc).
- d) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, de loisir, unitati private medicale, zone de recuperare medicala, etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Construcții provizorii.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor sunt stabilite în cadrul P.U.Z.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Caracteristicile parcelelor:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;

Se admit operațiuni de divizare a parcelei studiate de 6900mp, numai cu condiția ca parcelele rezultate să aibă asigurat accesul din drumul județean sau comunal iar suprafața minimă a parcelelor să fie 2000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu.

Cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 3 m față de aliniamentul drumului comunal.

Cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5 m față de aliniamentul drumului județean DJ 108A și de minim 12 m față de axul drumului județean.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

Fata de limita posterioara se va respecta retragerea cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, minim 3.00m.

În cazul echipamentelor necesare funcționării clădirilor (post trafo, generator, etc) și a pilonului publicitar nu este obligatorie respectarea retragerilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță stabilită conform normelor de securitate la incendiu.

Se permite alipirea a două corpuri de clădire cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese carosabile și pietonale separate. Se propune un acces auto din DJ 108A și un acces auto și pietonal din drumul comunal- str.Vanatorilor.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri cu înălțimi de maxim 8.00 m retragerea față de limita de proprietate nord și vest va fi minim 3.00 m, respectiv H/2.

Pentru clădiri cu înălțimi cuprinse între 8.00-15.00 m retragerea față de limita de proprietate nord și vest va fi minim Hclădire.

Se admit depasiri ale înălțimii maxime admise doar cu totemul publicitar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (spațiu comercial). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se recomandă ca la proiectarea și executia noilor obiective să se țină cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural- Ținutul Codrului.

Se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcției propuse în conformitate cu prevederile PATJ Maramures aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramures nr.50/2012- OBIECTIV STRATEGIC 5:Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor.

Se recomanda ca orice amenajare sa tina cont de contextul natural, peisager sau rural si sa aiba in vedere folosirea pe cat posibil a materialelor locale (lemn, piatra, tencuieli pe baza de calcar, terasit, tigla, tabla, culori moderne, deschise, calde), arhitectura rezultand din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului si volumetriei traditionale.

Acoperirea clădirilor va fi tip terasă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei, după caz.

Se permite realizarea de signalistica exterioara, totem publicitar, panou publicitar, signalistica pe cladire, logo pe fatade, elemente publicitare luminoase.

Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Se propune o platforma gospodareasca destinata colectării deșeurilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va asigura un procent cat mai mare de spatii plantate în cadrul parcelei și de-a lungul limitelor care se învecineaza cu zone de locuit.

Se recomanda plantarea de arbori în zona de parcare pentru asigurarea unui confort termic în zilele calduroase.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

În jurul clădirii principale va fi prevăzută vegetație de joasă înălțime pentru a nu obstrucționa vizibilitatea fațadei. Dacă este posibil, în organizarea terenului se vor păstra arborii existenți.

Se vor utiliza specii locale de arbori și arbuști, cu o rezistență mare și costuri de întreținere minime. Pentru o întreținere ușoară a acestora, zona din jurul lor va fi acoperită cu scoarță de copac și vor fi prevăzute metode de irigare (sisteme automate de stropire sau picurare).

Suprafata minima a spatiilor verzi va fi de minim 10% din suprafata terenului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

Gardurile dintre proprietăți vor fi de tip opac sau transparent și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max= 40%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max= 0.8 mp.ADC/mp teren

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. urb.Lapca Iulia Oana



**LAPCA IULIA-
OANA**

2026.07.29

09:49:38

+03'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMARUL
COMUNEI FĂRCAȘA



Nr. 2187 din 08.07.2026

Raport

privind informarea și consultarea publicului pentru Planul Urbanistic Zonal :
" ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI GALERIE COMERCIALĂ, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER "

Având în vedere:

- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.
- HCL 61/31.10.2018 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și/sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Informare publică a măsurilor și acțiunile desfășurate în scopul îndeplinirii prevederilor legale privind informarea și consultarea publicului cu privire la documentația de urbanism – PUZ - **"ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI GALERIE COMERCIALĂ, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER "** – elaborator CITYSCAPE STUDIO SRL, Baia Mare:

- Afișarea anunțului privind inițierea elaborării documentației de urbanism PUZ - la sediul primăriei comunei Fărcașa – anunț nr. 1318/04.05.2026.
- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentelor aferente propunerilor din PUZ (piese scrise și desenate, inclusiv certificatul de urbanism).
- În data de 04.05.2026 s-au expediat anunțuri cu privire la elaborare PUZ, tuturor proprietarilor vecini cu parcela studiată.
- S-a obținut acordul vecinilor parcelei care a fost studiată prin PUZ.

În perioada 04.05.2026 – 07.07.2026 nici o persoană nu a consultat documentația de urbanism anunțată și nu au existat obiecții/observații cu privire la intenția de construire a imobilului.

Pe aceasta cale, se elaborează raportul privind informarea și consultarea publicului, corespunzător Etapei 1- etapa pregătitoare PUZ, această etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația: PUZ - **" Elaborare P.U.Z. și Construire magazin penny și galerie comercială, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, pilon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier "**, beneficiar : **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

PRIMARUL
Ioan Stegeran



Compartiment Urbanism
Paul-Daniel Bușecan

Ioan STEGERAN

Primarul Comunei Fărcașa

437155 Fărcașa, strada Independenței, nr. 59, Județul Maramureș, C.I.F. 3694632, tel/fax: +40.262.266.001, 266.003, e-mail:primaria@farcasa-mm.ro

www.farcasa-mm.ro

ROMÂNIA
Județul Maramureș
Consiliul Județean Maramureș
ARHITECT ȘEF
Nr. 15131 din 28.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, cu domiciliul/sediul în județul MARAMUREȘ, municipiul/orașul/comuna BAIA MARE, satul, sectorul ..., cod postal, str. B-DUL REPUBLICII nr., bl. 56, sc., et., ap. 42, telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 15131 din 07.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 27..... din 28.07.2026

pentru **Planul Urbanistic Zonal** pentru **CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI GALERIE COMERCIALĂ, ACCES AUTO ȘI PIETONAL, TROTUARE SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAMĂ PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**, generat de imobilul teren situat în intravilanul localității Sârbi, str. Vânătorilor, nr. 1, comuna Fărcașa, cu acces direct din DJ 108 A, înscris în CF cu nr. 64465 Fărcașa nr. cad 64465, în suprafața de 6900 mp, întâbulare drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**.

Inițiatori: SC **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**

Proiectant: de specialitate urbanism **CITYSCAPE STUDIO SRL**, Baia Mare, str. Olteniei nr. 3/6, proiect nr. 74/ 2026.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Iulia-Oana LAPCA (cat. Dz0, E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Zona care face obiectul PUZ este situat în intravilanul localității Sârbi, cu acces direct din DJ 108 A. Zona de studiu a PUZ-ului a fost stabilită conform Avizului de Oportunitate nr. 1 din 09.04.2026 emis de Primăria Comunei Fărcașa și cuprinde terenul care a generat PUZ-ul cu nr. cadastral 64465 în suprafața de 6900 mp, categoria de folosință, fâneață. Terenul este delimitat astfel: la NORD - proprietate privată, Mureșan Gheorghe și Mureșan Angelica, nr. cad. 64464, la EST - drum comunal, nr. cad. 61811, str. Vânătorilor, la SUD - Drum județean DJ 108 A, nr. cad 62032, la VEST - proprietate privată nr. cad. 58254.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Fărcașa, documentație cu numărul 319/2000, aprobată prin HCL Fărcașa nr. 24/25.03.2010 și prelungit prin HCL nr. 16 din 25.03.2020, zona care face obiectul PUZ-ului se află în intravilanul localității, încadrată în UTR: C1 - Zone de locuințe existente în C3 – Zone de locuințe propuse.

UTR C1:- Zonă de locuințe existente;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale sau cuplate, anexe gospodaresti, echipamente publice, etc;

- H max: maximum 3 niveluri;

- POT max: 40 % pe terenuri neaccidentate;

- POT max: 20 % pe terenuri cu pantă peste 5%

- CUT max: 0,4 - 0,8 pe terenuri neaccidentate;

- CUT max: 0,2 - 0,3 pe terenuri cu pantă peste 5%

- retragerea minimă față de aliniament: se va face de regulă în aliniamentul clădirilor existente în zonele compacte construite, dar se pot admite și retrageri cu condiția respectării coerenței și caracterul fronturilor stradale;

- retrageri minime față de limitele laterale/posterioare: - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii conform Codului civil privind servituțile de vedere; respectarea unor distanțe normate (6-15 m) între construcții, în funcție gradul de resitență la foc a acestora sau cu luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin PUZ se propune reglementarea zonei studiate din punct de vedere urbanistic prin modificarea UTR - C1 -Zonă de locuințe existente și UTR - C3:- Zonă de locuit propuse, în UTR - ISc – Zonă unități comerciale și servicii, în vederea construirii unui spațiu comercial Penny și o galerie comercială;

> Se propune UTR - ISc – unități comerciale și servicii

- funcțiuni predominante: construcții comerciale: comerț de tip supermarket cu produse alimentare și nealimentare, magazine, servicii;

- H maxim = Pentru clădiri cu înălțimi de maxim 8.00 m, retragerea față de limita de proprietate nord și vest va fi minim 3.00 m, respectiv H/2. Pentru clădiri cu înălțimi cuprinse între 8.00-15.00 m retragerea față de limita de proprietate nord și vest va fi minim H clădire. Se admit depășiri ale înălțimii maxime admise doar cu totemul publicitar.

- POT maxim = 40%

- CUT maxim = 0,8

- retragerea minimă față de aliniament: Clădirile se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu. Clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 3 m față de aliniamentul drumului comunal. Clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5 m față de aliniamentul drumului județean DJ 108A și de minim 12 m față de axul drumului județean.

- retrageri minime față de limitele laterale/posterioare: - Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m; Față de limita posterioară se va respecta retragerea cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, minim 3.00m.

- circulații și accesuri:- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor prevedea, accese carosabile / pietonale separate. Se propune un acces auto din DJ 108A și un acces auto și pietonal din drumul comunal - str.Vanatorilor.

- echipare tehnico-edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 16.07.2026 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Raportul privind informarea și consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului – întocmit de Primăria Fărcașa.

- Se vor îndeplini procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu privire la participarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite la procesul de elaborare a actelor normative și la procesul de luare a deciziilor.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5 din 24.02.2026 emis de Comuna Fărcașa.

Întocmit: Lucia BARBOLOVICIU

212



ARHITECT ȘEF
GEORGE-RĂDU LAZĂR



CONSILIUL JUDEȚEAN
FĂRCAȘA
Arhitect Șef