

**ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
(SPATII COMERCIALE SI BIROURI)
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z**

Proiect numarul : 26/2021
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : :PUTI GHEORGHINA ANDREEA
Proiectant : SC PERACTO AG SRL
Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare NR.CAD169017

**ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
(SPATII COMERCIALE SI BIROURI)
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.

BORDEROU

PĂRȚI SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
 - Solicitări ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă
- 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
 - a. Date cu privire la evoluția zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potențial de dezvoltare
- 2.2. Încadrarea în localitate
 - a. Poziționarea față de intravilanul localității
 - b. Relaționarea zonei cu localitatea
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
 - a. Aspecte critice privind circulația în zonă
 - b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități
- 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
 - b. Relaționări între funcțiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spații verzi
 - g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
 - h. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echipare edilitară
 - a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

- b. Principalele disfuncționalități
- 2.7. Probleme de mediu
 - a. Relația cadru natural – cadru construit
 - b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
 - c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
 - d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
 - e. Evidențierea potențialului balnear și turistic
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 3.3. Modernizarea circulației
 - a. Organizarea circulației și a transportului în comun
 - b. Organizarea circulației feroviare
 - c. Organizarea circulației navale
 - d. Organizarea circulației aeriene
 - e. Organizarea circulației pietonale
 - 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.5.1. Alimentare cu apă
 - 3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială
 - 3.5.3. Instalații de încălzire
 - 3.5.4. Alimentare cu energie electrică
 - 3.5.5. Telefonie
 - 3.6. Protecția mediului
 - 3.7. Obiective de utilitate publică
 - a. Tipuri de obiective de utilitate publică
 - b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor
- 4. Concluzii – măsuri în continuare

PĂRȚI DESENATE

A1. Plan de încadrare	sc. 1 : -
A2. Plan situație încadrare	sc. 1 : 500
A3. Încadrare P.U.G. com. Paulești	sc. 1 : 500
A4. Plan de situație suprapus-circulației	sc. 1 : 500
A5. Plan de situație existent	sc. 1 : 500
A6. Tipuri de proprietate	sc. 1 : 500
A7. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A8. Varianta de mobilare	sc. 1 : 500
A9. Edilitare	sc. 1 : 500
A10. Ilustrare volumetrică	sc. 1 : ----

Întocmit,
c.arh Pugner Robert

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării : ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
(SPATII COMERCIALE SI BIROURI)
CU INTRODUCERE IN INTRAVILAN**

Beneficiar : PUTI GHEORGHINA ANDREEA

Proiectant : S.C. Peracto AG S.R.L.

Data elaborării : Oct 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de de 5000,00mp . Terenul are o forma trapezoidala cu acces de pe str. Paulesti , terenul este situat in extravilanul Mun. Satu Mare .Imobilul studiat si propus pentru reglementare se incadreaza se propune a fi incadrat la Zona de institutii si servicii . Terenul este identificat prin CF nr. 169017 nr.cad 169017 extravilan în proprietatea beneficiarului .

Avand in vedere Regimul Tehnic mentionat in Certificatul de Urbanism nr.843/13.11.2020 eliberat de Mun. Satu Mare , instanta de judecata constata inexistenta P.U.G. si implicit lipsa reglementarilor urbanistice pe intreg UAT Mun. Satu Mare .

Beneficiarul initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. , pentru a putea continua investitiile preconizate si dezvoltarea unei zone de servicii .

În vederea obtinerii in etapele viitoare a autorizatiilor de construire/desfiintare-dupa caz este necesară stabilirea si aprobarea in timp util a regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

Zona studiată este un teren nereglementat cu funcțiunea actuala teren arabil extravilan .

Având în vedere faptul că în zonă s-au facut solicitari pentru realizarea altor investitii noi intreaga zona este o zona de interes pentru localitate.

1.3.Surse documentare

La elaborarea documentatiei au fost studiate documentatii urbanistice aprobate anterior si a fost preluata reglemntarea sensului giratoriu prezentat in plansa A-4 Reglementari urbanistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII -DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE**2.1. Evoluția zonei****a. Date cu privire la evoluția zonei**

In aceasta zona ce formeaza obiectul P.U.Z. Din anii ' 80 au fost reglementate zone de locuit si definite zonele de circulatii rutiere cat si pietonala , la ora actuala parcela studiată este nereglematata si se afla in extravilan , o parte a imobilului este intersectat de linii de inalta tensiune.

a. Caracteristicile semnificative ale zonei

Zona studiată este o zona de mixta locuire, servicii si tehnico edilitare, zona din punct de vedere a circulatiilor rutiere si pietonale este reglementata existand profile stradale definite.

b. Potențial de dezvoltare

Avand in vedere pozitionarea zonei studiate si proximitatea unei zone mixte reglementarea terenului beneficiarului este posibila pentru funcțiunea solicitata. Printre obiectivele multianuale al beneficiarului se numara dezvoltarea pe imobilul detinut a unor/unei constructii noi pentru servicii .

2.2. Încadrarea în localitate**a. Poziționarea față de localitate**

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de de 5000 ,00mp , este situat in partea de sud est a Municipiului Satu Mare. Terenul are o forma trapeziodala cu acces in prezent de pe strada Paulesti. Terenul este situat in extravilanul Mun. Satu Mare , pozitionarea imobilului fata de zonele limitrofe , teren viran la est, circulatie rutiera si pietonala in vest ,drum in partea de nord si circulatie rutiera si pietonala in partea de sud.

a. Relationarea zonei cu localitatea

În zona adiacente au fost reglementate zone de locuit cartiere și zone de locuit și sunt definite zonele de circulații rutiere cât și pietonale, pentru circulația optimă se propun noi racorduri acces la drumurile existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologie

Întreaga localitate Satu Mare aparține unității de relief Câmpia Someșului. Aceasta este o câmpie de divagare pe suprafața căreia vechiul Someș, ca râu principal, și-a desfășurat albiile, răspândindu-și aluviunile, urmele albiilor părăsite fiind evidente. Câmpia Someșului este o câmpie aluvială recentă în care râul cu același nume a depus masiv, procesul de aluvionare fiind stimulat de mișcările neotectonice de afundare a vechiului Bazin Panonic.

Geologie

La suprafață, întregul areal este alcătuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6 - 10m alcătuite din argile prafoase, argile nisipoase, nisip și pietriș aparținând de lunca râului Someș. Acestea au la bază roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400 - 1500 m, ce alcătuiesc fundamentul regiunii și se constituie ca alternanțe de argile, marne argiloase, argile nisipoase și nisipuri.

Climă

Pe fondul climatului temperat continental moderat, municipiul Satu Mare se află sub influența maselor de aer vestice (oceanice), umede și cu variații termice moderate ale temperaturii aerului între vară și iarnă. Hidrogeologic Amplasamentul se caracterizează prin existența unei pânze de apă freatică interceptată la adâncimi de -6,00±-7,00 m și care are un caracter ascensional în lucrările care o interceptează. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor. În perioadele bogate în precipitații apele de suprafață stagnează la adâncimi mici, pe straturile de praf argilos care este slab permeabil. Acestea produc baltiri la suprafața terenului și acumulări de ape în excavațiile executate având efect de umezire asupra fundațiilor. Topografic Terenul este plan.

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația rutieră în cadrul zonei nu ridică aspecte critice, profilele de străzi existente și accesele în incintă asigură fluxul normal al vehiculelor de mic și mare tonaj.

- a. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități.

Profilele de strada si traseele existente vor fi mentinute .

2.5. Ocuparea terenurilor

- a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea predominanta a zonei studiate este zona mixta de locuit , servicii , tehnico edilitare.

- b. Relaționări între funcțiuni

Avand in vedere zona studiată si adiacenta este necesara reglementarea imobilului detinut de beneficiar , fiind un imobil situat in extravilan ramas nereglementat si neintrodus in intravilan. Imobilele din zona si adiacente sunt introduse in intravilanul Municipiului respectiv a Comunei Paulesti.

- c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. si reglementari aferente U.T.R. in zona studiată, P.O.T.-ul si C.U.T.-ul nu sunt stabilite , in zona propusa spre reglementare indicii urbanistici nu sunt definiti .

- d. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată constructiile existente sunt in stare buna .

- e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată este echipata cu retele edilitare si imobilele din zona sunt racordate , se propune modificarea /extinderea acestora conform propunerilor prezentate in reglementarile tehnico edilitare.

- f. Asigurarea cu spatii verzi

Zonele verzi in situatia actuala sunt variabile , exista zone verzi incluse in profilele de strada existente si in incinta imobilelor studiate .

- g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

- h. Principalele disfuncționalități

In urma analizei situatiei existente se poate afirma ca principala disfunctionalitate a zonei studiate este inexistentia reglementarilor pentru imobilul studiat si a ramas singurul imobil din zona care nu a fost inclus in intravilan , totodata in ceea ce priveste spatiile plantate exista spatii verzi neamenajate (sens giratoriu) , probleme de mediu zgomot si aer poluat , la capitolul infrastructura edilitara se poate concluziona vechimea unor retele edilitare.

2.6. Echipare edilitară

- a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

Zona studiată are echipare edilitară funcțională ,electricitate, rețea de alimentare cu apă , canalizare , gaze naturale nu se propune modificarea acestora.

- a. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară,

- Existent LEA 110KV pe parcela.

2.7. Probleme de mediu

- a Relația cadru natural – cadru construit

Nu sunt probleme./nu este cazul

- b. evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

- a. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

În cadrul zonei studiate sistemul căilor de comunicații și a categoriilor de echipare edilitară nu prezintă riscuri sau puncte nevralgice.

- b. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- c. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

În urma analizei situației existente se poate afirma că principala disfuncționalitate a zonei studiate este inexistența reglementărilor pentru imobilul studiat și a ramas singurul imobil din zona care nu a fost inclus în intravilan , totodată în ceea ce privește spațiile plantate există spații verzi neamenajate (sens giratoriu) , probleme de mediu zgomot și aer poluat , la capitolul infrastructura edilitară se poate concluziona vechimea unor rețele edilitare.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI /SOLUTII PROPUSE
CIRULATII	-	AMENAJAREA SENSULUI GIRATORIU
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TEREN	-	AMENAJAREA IMOBILULUI REGLEMENTAT
SPATII PLANTATE	SPATII VERZI NEAMENAJATE SENS GIRATORIU	AMENAJAREA SENSULUI GIRATORIU AMENAJAREA IMOBILULUI REGLEMENTAT
PROBLEME DE MEDIU	ZGOMOT AER POLUAT	AMENAJAREA IMOBILULUI REGLEMENTAT PERDELE SPATII VERZI REDUCERE ZGOMOT
INFRASTRUCTURA EDILTARA	VECHIMEA UNOR RETELE	INLOCUIRE PARTIALA RETELE EDILITARE/DUPA CAZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Nu este cazul.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere topografia terenului, inexistența altor forme de relief sau oglinzi de apă în zona studiată și în vecinătatea zonei studiate, singura posibilitate de îmbunătățire a cadrului natural este mărirea zonelor verzi și spațiilor plantate în limita posibilităților. Viitoarele reglementări propuse prin prezenta documentație nu afectează cadrul natural și zonele verzi existente, și propune realizarea acestora în cuantum de 10%.

3.3. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Din punct de vedere al circulației rutiere și feroviare nu prezintă probleme, străzile sunt asfaltate și au profile determinate care nu vor fi modificate. S-a studiat racordarea tramei stradale a municipiului din această zonă cu propunere de modernizare a drumului județean, racordare ce se poate realiza fără a afecta parcela reglementată.

a. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

b. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

c. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

d. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Având în vedere cele descrise în stadiul actual al dezvoltării, situația existentă totodată necesitățile beneficiarului și în lipsa P.U.G. se propun următoarele funcțiuni și reglementări:

- Reglementarea parcelei beneficiarului identificat prin CF 169017, nr. Cad 169017 în suprafața de 5000,00 mp includerea acestuia în intravilan cu funcțiunea Zona de servicii cu funcțiuni complementare IS, împreună cu datele și coeficienți prezentați în regulamentul de urbanism și planșa de reglementări.

- În cadrul parcelei reglementate se propun un aliniament conform planșei de reglementări se propune aliniament la front cu posibilitatea de retragere de min. 1m de

la limita de proprietate din vest si sud , si respectarea distantelor prevazute de zona de protecti a LEA 110KVI pentru laturile dinspre sud , est , nord .

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în planșa de Reglementări urbanistice, Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilant teritorial propus parcela reglementata

	Zonificare	MP	%
IS	Zona de Servicii	1356	27.10
Zv	Zona verde	1830	36.60
CR	Circulatii	1650	33.00
GC	Gospodarie com.	100	2.00
Te	Tehnico edilitare	64	1.30
	Total	5000	100,00

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

Indici pentru zona de reglementata/parcela:

- P.O.T.max = 50%
- C.U.T.max = 2
- Regim de inaltime P-,P+2-3
- H max cornisa = 16 m cornisa, 20m coama

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Imobilul va fi racordat la rețeaua de apa existenta pe strada.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare existenta pe strada.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se face cu centrale proprii cu realizarea bransamentelor aferente.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului prin racord la rețeaua existenta.

3.6.5. Telefonie

Nu e cazul.

3.6. Protecția mediului

Propunerile de realizare a noilor funcțiuni, prin măsurile de soluționare a canalizării menajere, prin preluarea și transportarea deșeurilor la platforma ecologică, implică măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.7. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică nu sunt necesare și lucrări de utilitate publică .

a. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Nu se propune trecerea in domeniul public a unor terenuri .

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a localitati. Printre obiectivele multianuale al beneficiarului se numara dezvoltarea /modernizarea contiuna ,realizarea constructiilor cu functiunea de servicii in limita procentului de ocupare stabilit pentru . Avand in vedere ca beneficiarii intentioneaza continuarea dezvoltarii in anii ce urmeaza este necesara stabilirea regulamentului local de urbanism pentru demararea procedurii de autorizare a lucrarilor de constuire.

4.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism – R.L.U – detaliază reglementările din P.U.Z., fiind elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației publice.

1. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. – a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și cu alte acte legislative specifice, dintre care precizăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2000 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 422/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea R.B.D.D., cu modificările și completările ei ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 126/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea a II-a – Apa
- Legea nr. 71/1006 privind aprobarea P.A.T.N. – Secțiunea I-a – Căi de comunicație;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind protecția civilă nr. 106/1996;

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

S-au preluat, de asemenea, prevederi ale unor ordine, hotărâri de guvern sau ordonanțe, precum:

- Ordinul comun M.Ap.N. nr. 30/1995, M.I. nr. 3422/1995, S.R.I. nr. 4221/1995;
- Ordinul comun M.ap.N. nr. 3556/1996, M.I. nr. 2102/1996, S.R.I. nr. 4093/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 699/1999 pentru aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 76/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța de urgență nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea nr. 755/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România;
- H.G. nr. 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul nr. 61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru Turism pentru aprobarea Normelor metodologice și a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectare parcajelor pentru autoturisme în localități urbane (P.132/1993);
- Ordinul M.L.P.T.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

1. Domenii de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z.,

El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile Legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. / P.U.D. avizat și aprobat legal.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 62/1996 sau ale legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se, prin certificatul de urbanism, avizele necesare, după caz, în funcție de tipul lucrărilor executate.

Avizele și acordurile stipulate prin certificatul de urbanism sunt cele impuse de legislație. Dacă prin R.L.U. se mai consideră necesare unele avize, ele vor fi prezentate la D.T.A.C..

I. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, să mențină echilibrele naturale, specifice.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adopta soluții de colectare centralizată, la nivel de zonă a apelor menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat, la platforma ecologică.

1 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P1000/1992.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat și prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza freatică de suprafață, și va fi avizată de organele competente.

Reguri privind siguranța la incendii

Să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădirile înalte sau cu săli aglomerate).

Posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și o a doua fațadă, prin amenajări de drum / platforme cu o lățime de 12 m, în cazul cand

acest lucru nu e posibil se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, mobilier urban.

Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în care parcela se află la diferență de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m

În cazul în care nu se respecta distanțele din normele de protecție împotriva incendiilor se vor lua măsuri compensatorii stabilite de legislația în vigoare.

Se vor respecta măsurile stabilite în scenariul la incendiu și în cazul modificării de flux tehnologic sau edificarea de extinderi sau noi construcții se va relua procedura de autorizare ISU.

2 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru această zonă funcțională s-au stabilit retragerile cu respectarea condițiilor obligatorii de confort și de insorire, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

Alinamente

Limita Vest – La front sau retragere minima de la 1-max.5m

La Sud - La front sau retragere minima de la 1-max.5m

La Est – Cu respectarea Codului Civil și zonei de protecție L.E.A.110kv

La nord-Cu respectarea Codului Civil și zonei de protecție L.E.A.110kv

3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Acestea vor fi dimensionate în conformitate cu standardele în vigoare și vor fi corelate cu cerințele și specificul zonei.

Se vor asigura accese la construcțiile publice pentru persoanele cu dizabilități locomotorii după caz.

4 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Modalitățile concrete de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă.

5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

La realizarea dotărilor viitoare, se vor respecta cerințele referitoare la forma și dimensiunile terenului necesar pentru fiecare construcție, impuse, după caz, prin normative specifice, inclusiv prin legislație. În acest mod, este posibilă repartizarea armonioasă a clădirilor, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări.

6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Nu se recomandă împrejmuirea loturilor cu împrejurimi pline, pe o înălțime mai mare de 1,20 m.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă reglementată este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), reglementată, se va forma o suprafață omogenă funcțional și morfologic și pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

U.T.R. cuprinde o singură zonă funcțională.

La întocmirea certificatului de urbanism, se vor prelua condițiile generale de zonă, și dacă sunt menționate distinct, și cele de subzonă, care sunt prioritare.

Zonele funcționale sunt următoarele:

IS – Zona de servicii și funcțiuni complementare

Zv – Zona pentru spații verzi,

CR /CP– Cai de comunicație rutieră și pietonală

TE – Lucrări tehnico- edilitare

GC- Gospodărie comună

Indicii de bilanț fiind după cum urmează:

Bilanț teritorial propus parcela reglementată

	Zonificare	MP	%
IS	Zona de Servicii	1356	27.10
Zv	Zona verde	1830	36.60
CR	Circulații	1650	33.00
GC	Gospodărie com.	100	2.00
Te	Tehnico edilitare	64	1.30
	Total	5000	100,00

NOTA * Pe terenul propus în intravilan de 5000 mp suprafața propusă pentru decopertare compusă din clădiri, dotări tehnico edilitare, cai de circulație rutieră este de 4370 mp, iar zonele verzi sunt de 500 mp.

IS – Zona de servicii cu funcțiuni complementare

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:

Indici pentru zona de reglementată / parcela:

- P.O.T.max = 50%
- C.U.T.max = 2
- Regim de înălțime P-P+2-3,
- H max cornișă = 16 m cornișă, 20m coama

Alinamente

- Limita Vest – La front sau retragere minimă de la 1-max.5m

- la Sud - La front sau retragere minima de la 1-max.5m
- la Est – Cu respectarea Codului Civil si zonei de protectie L.E.A.110kv
- La nord-Cu respectarea Codului Civil si zonei de protectie L.E.A.110kv

Funcțiune predominantă – zona de servicii

Funcțiuni compatibile –depozite ,spatii -servicii ,comert magazine ,sedii de societati comerciale , birouri ,locuinte de serviciu , spatii tehnice , anexe , tehnico edilitare , rezerva incendiu , garaje ,parcaje acoperite , plantații, parcuri in incinta.

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise compatibile , extinderi verticala si orizontala constructii existente , desfiintare constructii existente , cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- desfiintare constructii , depozit , servicii ,locuinta de serviciu , birouri ,spatii tehnice , anexe , garaje , plantații,, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare ,
- se pot amplasa parcaje acoperite , subterane, garaje P
- alipire, dezmembrare , dezlipire , comasare cu obtinerea Certificatului de urbanism

Utilizări interzise:

- construcții fără respectarea avizului geotehnic , constructii poluante.

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se va face la distanțele 0-1M fata de limita de proprietate din vest si sud , la strazile existente si la 19.75m fata de limita din nod –est si la 4.90m fata de limita din sud –est astfel incit sa se asigure o zona de protectie a LEA de 16.00m dim ax.

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigențe arhitecturale. Nu se pot executa cosntrucții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile vor avea un aspect care să se încadreze în arhitectura zonei.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 2,00 m inaltime , garduri din plasa transparente cu stalpi sau cu vederea opturata , gardurile se pot continua cu spalieri cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejuriri: zidărie, piatră, lemn, metal, beton

SP – zona spații verzi, protecție,

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

Utilizări permise: plantații de aliniament, plantații de protecție, de stabilizare a terenului.

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: bănci, bazine PSI, , pergole, dotari de parcuri situate înafara zonei de proiecta a LEA.

Utilizări interzise: alte construcții.;

CR - Zona căi de comunicație rutiere în incinta

Cuprinde: drumuri ,parcari , alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;

TE – Zona de tehnică edilitare

Utilități permise: bransamente ,rezervoare , extindere , post de transformare –dupa caz ,

Utilități permise cu condiții:

- se interzic lucrări ce pot prejudicia zonele învecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

Pentru aceste zone se instituie zona de protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare.

GC-Zona de gospodărie comunala

Utilități permise: construcții specifice

Utilități permise cu condiții:

- se interzic lucrări ce pot prejudicia zonele învecinate
- se vor respecta zonele de servitute a surselor de poluare

Pentru aceste zone se instituie zona de protecție față de alte funcțiuni conform legislației în vigoare

Întocmit,

Arh. Mois Mirela

c.arh Pugner Robert

Costuri suportate de investitor

Beneficiar : :PUTI GHEORGHINA ANDREEA

Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare NR.CAD169017

Costurile suportate de investitor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției				
ETAPA	CATEGORIA DE COST	CHELTUIALA SUPORTATĂ DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPORTATĂ DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ	
1.0	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE, AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII	1.1 - STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2 - DOCUMENTAȚII SUPOORT	DA	-
		1.3 - DOCUMENTAȚII DE AVIZE	DA	-
		1.4 - ELABORARE DOCUMENTAȚII DE PROIECTARE	DA	-
		1.5 - EXPERTIZE ȘI VERIFICAREA DOCUMENTAȚIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6 - AUTORIZAȚII, ACORDURI	DA	-
2.0	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1 -CONSULTANȚĂ	DA	-
		2.2 - PROCEDURI DE ACHIZIȚII	DA	-
		2.3 - AUDITURI	DA	-
		2.4 - ASISTENȚĂ TEHNICĂ	DA	-
3.0	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1 - ORGANIZARE DE ȘANTIER	DA	-
		3.2 - AMENAJĂRI DE TEREN	DA	-
		3.3 - AMENAJĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI	DA	-
		3.4 - RELOCARE PROTEJARE UTILITĂȚI	DA	-
4.0	CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚIA DE BAZA	4.1 - REALIZARE REȚELE IN INCINTĂ	DA	-
		4.2 - LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII	DA	-
		4.3 - LUCRĂRI DE INSTALAȚII	DA	-
		4.4 - UTILAJE ȘI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5 - DOTĂRI	DA	-
		4.6 - ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5.0	CHELTUIELI DUPĂ FINALIZAREA INVESTIȚIEI DE BAZĂ	5.1 - RECEPȚIA LUCRĂRILOR	DA	-
		5.2 - ÎNSCRIERE OBIECTIV ÎN CARTEA FUNCİARĂ	DA	-
		5.3 - ÎNREGISTRARE LA FINANȚELE LOCALE	DA	-

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale. - Nu sunt.

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA P.U.Z. VOR SI SUPTORATE INTEGRAL DE BENEFICIARI .
TOATE COSTURILE LEGATE DE REALIZAREA INVESTITIEI VOR FI SUPTORATE DE BENEFICIARI.
NU SUNT NECESARE LUCRARI CARE SA FIE REALIZATE DIN FONDURI PUBLICE

**4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
DEFALCAREA COSTURILOR**

TIPUL DE CHELTUIELI	RESPONSABIL CHELTUIELI	PERIOADA ESTIMATA
A. CHELTUIELI PRIVIND ELABORAREA DOCUMENTATIILOR TEHNICO ECONOMICE		
INTOCMIRE SI APROBARE P.U.Z.	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	IUL2022-FEB 2025
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE INCLUSIC PROIECTE DE BRANSAMENTE, AVIZE SI ACORDURI	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	FEB2025-IUL 2025
B. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI		
CHELTUIELI AMENAJARE TEREN IN PERIOADA DE SANTIER	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	IUL2025-DEC 2026
CHELTUIELI INVESTITIE DE BAZA CONSTRUCTII INSTALATII SI DOTARI	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	IUL2025-DEC 2026
CHELTUIELI PRIVIND ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	IUL2025-DEC 2026
ALTE CHELTUIELI(COMISIOANE TAXE , DIVERSE ETC.)	BENEFICIARUL DOCUMENTATIEI	IUL2025-DEC 2026

ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR :

1. ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
2. NOTAREA TERENULUI IN INTRAVILAN
3. OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE INVESTITIE PROPUSA (RETELE , UTILITATI , BRANSAMENTE CONSTRUCTII)
4. REALIZAREA BRANSAMENETE / RACORDURI , CONSTRUCTII , PLATFORME, ACCESE
5. REALIZAREA IMPREJMUIRE
6. FINALIZAREA INVESTITIEI RECEPTIE
7. INTABULAREA CONSTRUCTIILOR

Întocmit,

Arh. Mois Mirela

c.arh Pugner Robert