

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
DESFIINTARE CASA DE LOCUIT P , CONSTRUIRE
UNIFAMILIALA P+1, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE
ACCES**

Proiect numarul : 21P/2023
Faza proiectului : P.U.Z.

Beneficiar : POP COSMIN SEBATHAN SI POP ALINA CRINA
Proiectant : S.C. PERACTO AG S.R.L. c. arh. Pugnier Robert
Amplasament: Jud.Satu Mare,Mun. Satu Mare , str. C.A. Rosetti Nr. Cad. 186750

ZONA DE LOCUIT 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 funcțiunilor 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
 - 3.6.5. 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 : 5000
A2. Situația existentă	sc. 1 : 500
A3. Reglementări urbanistice	sc. 1 : 500
A4. Reglementări tehnico – edilitare	sc. 1 : 500
A5. Tipuri de proprietate	sc 1 : 500
A6. Propunere de mobilare	sc 1 : 500

Întocmit,
c.arh. Pagner Robert



MEMORIU DE PREZENTARE**I. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării : DESFIINTARE CASA DE LOCUIT P , CONSTRUIRE UNIFAMILIALA P+1, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE ACCES

Beneficiar : POP COSMIN SEBATHAN SI POP ALINA CRINA

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

Data elaborării : MARTIE 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Documentația prezentată a fost întocmită la cererea beneficiarului.

Terenurile in numar de 1 parcela propus spre reglementare insumeaza o suprafată de de 179.00mp . Suprafata propusa spre reglementare cu o forma trapezoidala cu front la strada C.A. Rosetii , situat in intravilanul Mun. Satu Mare .Imobilul cu functiunea de curti constructii este identificat prin CF nr. 186750 si este în proprietatea beneficiarilor .

Beneficiarii initeaza reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic prin prezenta documentatie P.U.Z. si in urmatoarea etapa realizarea unei constructii (S) , P-P+1,P+M .

În vederea realizării investitiei este necesară reglementarea retragerii si alinimaentului fata de limitele de proprietate cat si stabilirea procentului de ocupare si utilizare a terenului, precum si modalitati de racordare la retelele de utilitate publica exisenta.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

Zona studiată face parte din intravilan si este situata intr-o zona cu case de locuit, terenul este nereglementat urbanistic cu fuctiunea de curti constructii .

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

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată nu a făcut obiectul unor studii .

- b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat în intravilanul mun. Satu Mare

- c. Potențial de dezvoltare

Preponderent în zona studiată și zona strazii C.A. Rosetti sunt construite locuințe cu regim de înălțime variabil . Considerăm că în această parte din Municipiu se vor construi în continuare locuințe individuale întrucât terenurile intravilan din zona au potențial pentru această funcțiune.

2.2. Încadrarea în localitate

- a. Poziționarea față de localitate

Amplasamentul studiat se află în partea sud-estică a Mun. Satu Mare. Parcela este situată pe strada principală cu front la strada.

Relaționarea zonei cu localitatea

- b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află la distanță facilă de acces față de principală arteră de circulație strada C.A. Rosetti din Satu Mare

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu este cazul

2.4. Circulația

- a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Circulația în zonă se face pe strada principală amenajată .

Solicitantul va suporta cheltuielile pentru realizarea racordului la utilități.

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

Accesul pe imobil se realizează din strada existentă str. Balta Blonda , există podet acces amenajat la proprietate , accesul și zona verde nu vor fi modificate.

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, terenul este teren agricol în intravilan.

b. Relaționări între funcțiuni

În zona există solicitări pentru zone de locuit, terenul se încadrează în funcțiunea solicitată având în vedere vecinătățile

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din lipsa P.U.G. și reglementări aferente în zona studiată, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul nu sunt stabilite

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu există construcții și nici amenajări, terenul fiind teren agricol în intravilan.

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

Zona are servicii, în apropiere, respectiv rețele de apă, electrice, de la care s-ar putea face extinderea rețelelor.

f. Asigurarea cu spații verzi

nu este cazul

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

În zona studiată nu există zone cu riscuri naturale.

h. Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate nu este cazul

2.6. Echipare edilitară

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

Zona studiată are echipare edilitară, electricitate, rețea de alimentare cu apă, canalizare

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară,

- Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

c. 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.

- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu.

- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Nu este cazul

3.2. Valorificarea cadrului natural

Noua viziune urbanistică, apărută și ca urmare a manifestării interesului crescut al investitorilor în ultimul timp, este cea care va permite valorificarea maximă a potențialului zonei, prin realizarea în această zonă a unei zone de locuit.

3.3. Modernizarea circulației

- a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Strazile principale în zonă sunt strada C.A. Rosetti, Bd. Closca. Din punct de vedere a circulației nu sunt probleme, strada este asfaltată și are un profil determinat.

- b. Organizarea circulației feroviare

Nu e cazul.

- c. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

- d. Organizarea circulației aeriene

Nu e cazul.

- e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

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

Suprafața totală a lotului este de 179.00mp și este teren în intravilan înscris în nr. 186750 în proprietatea beneficiarilor.

Suprafața zonei studiate este de 960.00, suprafața reglementată urbanistic pentru zona de locuit are 179.00mp. Parcarile necesare se vor realiza în incintă.

Aliniamentul (regimul de aliniere) minim a fost stabilit de la 0 m de la limita de proprietate dinspre strada C.A. Rosetti.

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

Bilanț teritorial în incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
Lm	Zona de locuit.	72	40
ZV	Spatii verzi	89	50
CR/ CP	Cai de comunicare/platforme	18	10
	Total	179	100,00

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

indici pentru zona de institutii servicii:

- POT max= 40%
- CUT max = 1
- Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1/M

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

3.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordare la canalizarea existentă în zona.

3.5.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a imobilului se va face cu centrala proprie .

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face prin racord la rețeaua existentă în zona .

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. Prin sistemele de spații verzi propuse se va asigura indicele de plantare necesar .

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 .

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren particular. Nu se propune trecerea în domeniul public a unor terenuri .

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Aceste propuneri vor contribui la dezvoltarea unui segment al vieții social-economice a localității.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. 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.

2. 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 mărimea 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.

3. 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..

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga rezervație trebuie să-și 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.

5. 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 apărut 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.

Reguli 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 cu o lățime de 12 m, în cazurile 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, împrejmuiri, 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.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru aceasta zonă funcțională s-a stabilit retragere existentă în zonă cu respectarea

condițiilor obligatorii de confort și de însoțire, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Întreaga zonă este constituită dintr-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), care este 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:

Lm – Zona de locuit și funcțiuni complementare și compatibile
ZV – Zona pentru spații verzi,
CR – Cai de comunicație rutieră și pietonală
TE – Lucrări tehnico-edilitare
GC- Gospodărie comună

Bilant teritorial in incinta beneficiarilor

	Zonificare	mp	%
Lm	Zona de locuit.	72	40
ZV	Spatii verzi	89	50
CR/ CP	Cai de comunicatie/platforme	18	10
	Total	179	100,00

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt:
indici pentru zona de locuit si functiuni complementare:

Indici maximi:

- **POT = 40 %**
- **CUT = 1**
- **Regim de inaltime S, P, P+M ,P+1/M**
- **H max cornisa = 8.00m , H max coama =12.50 m**
- **Regim de aliniere fata de str. Rosetti = 0m**
- **retragere conform Cod Civil pe laturile vestice si sudice**

Lm – Zona de locuit si functiuni complementare

Funcțiune predominantă – locuire

Funcțiuni compatibile – anexe gospodaresti , garaje ,parcare acoperita plantații, parcare in incinta.

Utilizări permise cu condiții :

- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic;
- locuinte ,anexe gospodaresti, dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare ,
- se pot amplasa parcaje acoperite , garaje P

Utilizări interzise:

- alte funcțiuni, în afara celor permise;
- 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 minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări si cu respectarea Codului Civil.

- **Regim de înălțime S,P, P+M ,P+1**

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 înălțime, garduri din plasa transparentă cu stalpi sau cu vederea opturată, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materialele utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, metal.

SP – zona spații verzi, protecție,

Funcțiune predominantă – spații verzi, protecție

Spații verzi pe minimum 15% din teren.

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

Utilizări permise cu condiții: mobilier urban, dacă sunt de tipul: bănci, bazine, piscine, pergole, dotări de parcuri.

Utilizări interzise: alte construcții.

CR - Zona căi de comunicație rutiere în incintă

Cuprinde: drumuri, parcuri, alei pietonale

Condiții:

- realizarea conform standardelor;
- prevederea de plantații de aliniament;

TE – Zona de tehnico edilitare

Utilități permise: post de transformare –după caz,

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 comună

Utilități permise: construcții specifice

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



ROMANIA
Judetul Satu Mare
Primăria Municipiului Satu Mare
Nr. 23668 din 07.04.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. din

În scopul: **DESFIINTARE CASĂ DE LOCUIT P, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCES-ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

Ca urmare a cererii adresate de **POP COSMIN SEBASTIAN, POP ALINA CRINA**, cu domiciliul sediul în JUDEȚ SATU MARE, MUNICIPIUL SATU MARE, telefon/fax - 0741151648, email - nordmanconsproiect@gmail.com, înregistrată la nr. 23668 din 07.04.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna SATU MARE STRADA C.A. ROSETTI nr. 9, identificat prin PLAN DE SITUAȚIE C.F. nr. 186750 Nr. Cad. 186750 Compus din: 186750-C1.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilan conform C.F.

Imobil aflat în proprietate privată

Sarcini: nu sunt

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți - construcții conform C.F.

Folosință propusă conform documentației de urbanism aprobate: nu sunt, întrucât Sentința Civilă nr. 127/CA pronunțată în Ședința Publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin Decizia nr. 904 pronunțată în data de 05.11.2019, definitivă, anulează Hotărârile Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr 62/31.03.2011, 10/24.01.2013 și 220/17.12.2015 cu privire la prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare și se constată inexistența legată a Planului Urbanistic General.

Reglementări fiscale: situat în zona B de impozitare

3. REGIMUL TEHNIC:

Instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

În vederea desființării casei de locuit P, construire locuință unifamilială P+1, împrejmuire și amenajare acces devin incidente prevederile art. 65 alin(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată, potrivit căreia " în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism "

Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32 aliniat (1) litera e) și aliniat (5) litera a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare precum și respectarea art. 35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și art. 36 din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 65/31.03.2016.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

**DESFIINȚARE CASĂ DE LOCUIT P, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1,
ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCES-ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, str. Mireea cel Bătrân nr. 8 B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice-privat în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T. (după caz):**

D.T.A.C

D.T.O.F

D.T.A.D

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

Alte avize/acorduri:

d.2) **avize și acorduri privind:**

d.3) **avize/acorduri/alte documente specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

☒ **Aviz de oportunitate;**

☒ **Elaborare și aprobare P.U.Z. în conformitate cu Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, HG 525/1996 republicat și legislația conexasă;**

☒ **Avizele, acordurile și studiile de specialitate necesare aprobării P.U.Z. se vor stabili prin avizul de oportunitate;**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

f) **dovada privind achitarea taxelor;**

Documentele de plată ale următoarelor taxe:

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

Primar
numele și prenumele, semnătura
Kereskenyi Gábor

L.S.

Secretar general
numele și prenumele, semnătura
Mihaela Racolța

Arhitect șef
numele și prenumele, semnătura
Arh. Burgheș Stefan

Achitat taxa de: 7,00 lei, conform Chitanța nr. 3817.

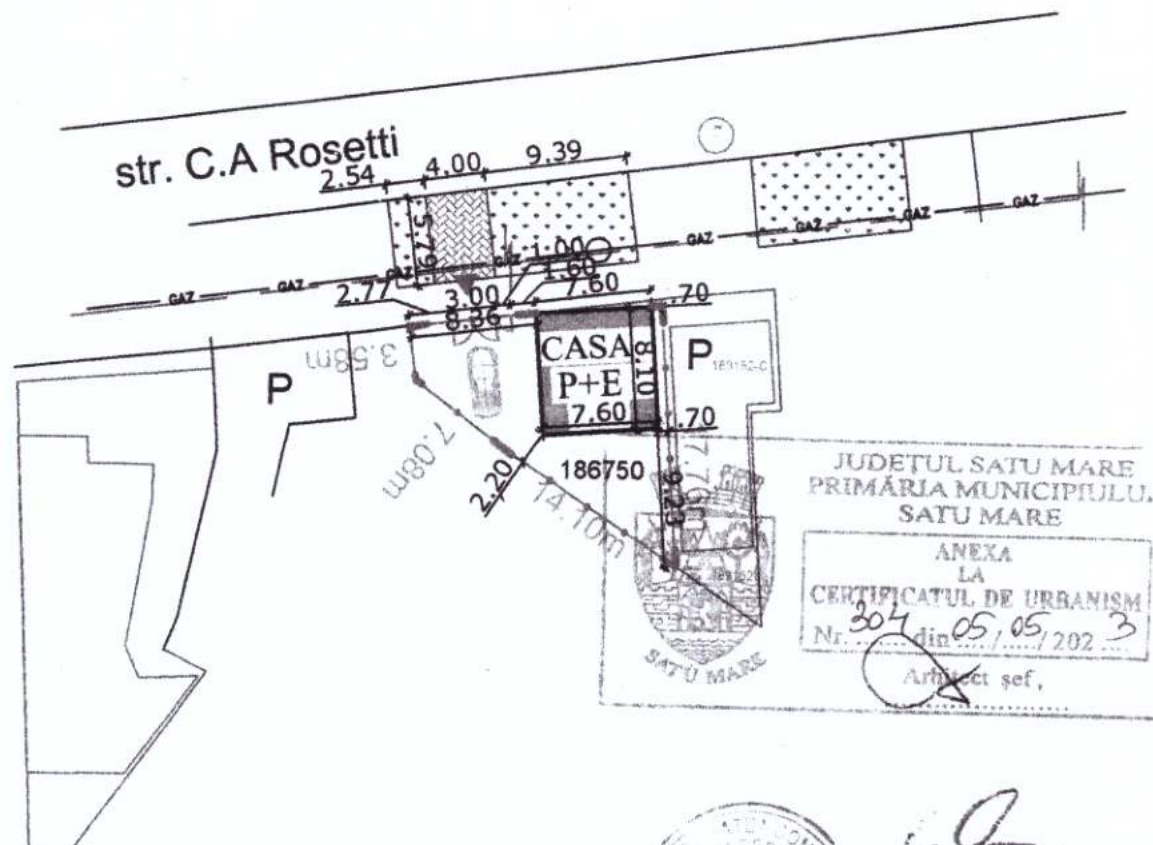
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

Înt. Red.

M.R.

PLAN DE SITUATIE PROPOS

sc. 1:500



LEGENDA

- Limita parcelei studiate
- LEA
- Construcție propusă
- Acces propus la proprietate
- Acces la proprietate propus
- Zona verde
- Imprejmuire teren

DATE GENERALE

Adresa: Str. C.A. Rosetti, nr. 9, loc. Satu Mare, jud. Satu Mare
 Numar cadastral: 186750
 Suprafata teren = 179.00mp
 Regim inaltime cladire propusa spre desfiintare: P
 Regim inaltime cladire nou-propusa: P+1E
 Suprafata construita la sol constructie propusa spre desfiintare=116.36mp
 Suprafata construita desf. constructie propusa spre desfiintare=116.36mp
 Suprafata construita la sol constructie propusa=61.56mp
 Suprafata construita desf. constructie propusa=131.22mp
 P.O.T. existent =65.00%
 C.U.T. existent=0.650
 P.O.T. propus =34.39%
 C.U.T. propus=0.733

PROIECTANT GENERAL S.C. NORDMAN CONSPROIECT S.R.L.-D. Mun. Satu Mare, J30/272/2011, Tel: 074151.648				Denumire beneficiar: POP COSMIN-SEBASTIAN si sotia POP ALINA-CRINA		Nr. proiect: 213/2023
Denumire	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire DESFINTARE CASA DE LOCUIT P, CONSTRUIRE LOCUINTA		Faza:
Proiectant Gen.	ing. Manta Vlad		1:500	proiect: UNIFAMILIALA P+1E, IMPREJMUIRE si AMENAJARE ACCES		C.U.
Proiectat	ing. Manta Vlad		Data:	Mun. Satu Mare, Strada C.A. Rosetti, nr. 9, nr. cadastral 186750, jud. Satu Mare		Nr. plansa:
Desenat	ing. Manta Vlad		2022	Denumire plansa: PLAN DE SITUATIE		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE
ARHITECT ȘEF

APROBAT PRIMAR
Kereskényi Gábor



Ca urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Satu Mare cu nr. 67992/20.11.2023, adresată de Pop Cosmin Sebastian

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 62/07.12.2023

Pentru elaborarea **P.U.Z.- Desființare casă de locuit P, construire locuință unifamilială P+1, împrejmuire și amenajare acces.**

Generat de terenul situat în intravilan conform c.f., reprezentat prin parcelele înscrise în C.F. nr. 186750 , Nr. Cad. 186750, proprietatea Pop Cosmin Sebastian și Pop Alina Crina , în suprafață totală de 179 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

teritoriu este delimitat după cum urmează:

- la nord: - Str. C.A.Rosetti
- la vest: - zonă de locuit cu case mici și mijlociui
- la sud: - zonă de locuit cu case mici și mijlociui
- la est: - zonă de locuit cu case mici și mijlociui

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții:

- Zonă de locuit
- Zonă spații verzi
- Zonă parcuri, accese

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- POT max 40% CUT max 1
- regim de înălțime: P-P+1, Hmax cornișă 8,00 m, Hmax coamă 12,50 m
- aliniament: la frontul străzii C.A.Rosetti și respectarea Codului Civil pentru distanțele față de limitele laterale și posterioare

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto se realizează din Str. C.A.Rosetti
- parcarile se vor asigura pe parcelă proprie

- Amplasamentul este racordat la rețelele edilitare: apă, canal, gaze naturale, energie electrică.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform normativelor în vigoare privind drumurile publice.

6. Acorduri și avize specifice

- SC Apaserv Satu Mare SA
- S.C. Delgaz Grid S.A.
- Distribuție Energie Electrică România SA: Acord de principiu
Aviz de amplasament
- Orange România Communications SA
- RCS&RDS PL Satu Mare
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Someș" Satu Mare
- Direcția de Sănătate Publică Satu Mare
- Agenția de Protecție a Mediului Satu Mare
- Acord SADPP
 - biroul Administrare drumuri, Autorizări
 - biroul Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Conform Certificatului de urbanism nr.304/05.05.2023

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 304/05.05.2023 emis de Primăria municipiului Satu Mare.

Achitat taxa de 335lei, conform chitanței nr. 8147 din 21.11.2023

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.12.2023

Arhitect Șef
Arh. Burghe Ștefan

Întocmit/Red.

M.R.

dn