



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud.Satu Mare

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ZONĂ DE LOCUIT –
ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL
în mun. Satu Mare, str. Grădinarilor,
județul Satu Mare**

Beneficiar: OROS ALIN și OROS MONICA-NICOLETA

Martie 2022



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Introducere, date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale
5. Unități teritoriale de referință

Volumul 3. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

BORDEROU PIESE DESENAȚE

URBANISM

0. Plan de încadrare în PUG preliminar	pl. U 0	sc. 1: 10 000
1. Incadrarea în zonă	pl. U 1	sc. 1: 5 000
2. Situația existentă	pl. U 2	sc. 1: 1 000
3. Reglementări urbanistice. Zonificare	pl. U 3	sc. 1: 1 000
4. Reglementări tehnico-edilitare	pl. E 4	sc. 1: 1 000
5. Circulația terenurilor. Proprietăți	pl. U 5	sc. 1: 1 000
6. Ilustrare urbanistică	pl. U6	sc. 1: 1 000



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

**1.1 Denumirea proiectului: Introducere în intravilan zonă de locuit-
Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal**

1.2 Beneficiar: OROS ALIN și OROS MONICA-NICOLETA

**1.3 Proiectant general:
S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.**

1.4 Proiect nr. 372/2021

1.5 Faza de proiectare: Studiu de Oportunitate

1.6 Obiectul lucrării - elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un teren situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în extravilanul localității, prins în zona de dezvoltare propusă a orașului prin P.U.G. preliminar, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l introducă în intravilan și să-l reglementeze în vederea construirii unei locuințe, după caz demolări și lucrări cadastrale de dezlipire și alipire.

Parcela este accesibilă din strada limitrofă parcelei pe latura estică a parcelei, de pe **strada Grădinarilor**, stradă perpendiculară pe arterele de circulație: str. Magnolei și b-dul Careiului, aflate în zona sud-vestică a orașului.

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ are o suprafață măsurată de **2000,00 mp** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 166381. Acesta este în proprietatea beneficiarului, având folosința de teren arabil în extravilan.

Prin PUZ se vor determina reglementările urbanistice aplicabile la realizarea construcțiilor și amenajărilor, respectiv demolări, precum și condițiile în care va putea fi valorificat terenul înscrise în **CF. nr. 166381 și nr. cadastral 166381**.

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările urbanistice și limita zonei edificabile, reglementările care vor fi aplicate asupra locuinței prevăzute a se realizate în perioada imediată și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga parcelă, corelat cu cerințele temei, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii și a exigentelor programului arhitectural.

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de parcare, alipiri/dezlipiri, întabulari și a operațiunilor imobiliare, respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru construcția de locuințe, după caz demolări.

În funcție de opțiunea beneficiarului se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- a. zonificare/ organizare funcțională și introducerea în intravilan
- b. asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii



- c. organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- d. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- e. stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului, coeficient de utilizare și retrageri de la aliniament.
- f. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prin PUZ este propusă schimbarea categoriei de folosință - devenind din punct de vedere funcțional zona de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea lotului și rezolvarea utilităților fiind descrisă în partea desenată.

1.7 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport:

- Ridicarea topografică în sistem planimetric de proiecție Stereo 70 la scara 1:500 pusă la dispoziție de beneficiar și elaborate de ing. Radu Soponar.
- Certificat de urbanism nr. 891/26.11.2021- eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare
- Extras CF nr. 166381
- alte documentații urbanistice – P.U.G. și RLU municipiul Satu Mare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- planșa nr. 1- încadrare în localitate

- planșa nr. 2- situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Satu Mare (în maghiară Szatmárnémeti - pronunțat Satmar, în germană Sathmar- pronunțat Sacmer), vechea denumire românească Sătmar sau Sătmar-Mintiu, este un municipiu reședință de județ și cel mai mare oraș al județului Satu Mare, România.

Municipiul Satu Mare apare menționat documentar în secolul al XII-lea într-o cronică sub forma Castrum Zothmar. În evul mediu pe teritoriul actual Satu Mare funcționau două așezări umane: Satu Mare și Mintiu, despărțite de cursul râului Someș. O etapă importantă în dezvoltarea ulterioară a orașului este unirea celor două așezări, o dată cu dobândirea titlului de "oraș liber regal" în anul 1712.

Orașul Satu Mare cunoaște o dezvoltare accentuată în cea de-a doua jumătate a secolului al XIX-lea, când s-a extins considerabil suprafața construită a acestuia. De asemenea s-a realizat lucrări considerabile de infrastructură. Urmând ca în 1872 să se stabilească legătura feroviară cu Sighetul Marmăției și Carei, apoi în 1844 cu Baia Mare. În 1881 s-a introdus rețeaua de iluminat public.

Orașul Satu Mare devine centru de județ după reforma administrativă din 1926, configurație care se va păstra în toată perioada interbelică.

În timpul celui de-al doilea Război Mondial, orașul este grav afectat de bombardamente, fondul construit fiind majoritar afectat.

În anii 50 orașul cunoaște o dezvoltare majoră: se construiesc noi cartiere de locuințe, concomitent cu dezvoltarea industrială transpusă în construirea de fabrici.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul unității administrativ teritoriale Satu Mare. Terenul are în prezent funcțiunea de zonă nereglementată urbanistic din lipsa unei documentații de urbanism valabilă, respectiv zonă de teren agricol în extravilan cu potențial de dezvoltare conform PUG și RLU Satu Mare expirat, respectiv preliminar, într-o zonă favorabilă dezvoltării zonelor de locuințe și ușor accesibilă. Prin prezenta documentație se cere reglementarea zonei studiate prin



PUZ.

Aspectul arhitectural din zonă este de teren agricol în extravilan, respectiv mobilat urbanistic cu anexe ale exploatației agricole, fiind în mare majoritate teren liber de construcții.

Investiția este benefică din punct de vedere urbanistic, dată fiind dorința de introducere a intravilan a arealului studiat pentru zonă de locuit.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Satu Mare. Parcela este accesibilă din strada Grădinarilor limitrofă parcelei pe latura estică.

Amplasamentul studiat este situat pe un teren arabil cu declivități mici și se învecinează:

- spre nord : teren agricol - nr. cad. 514/2/C/1 - Gorgan Gheorghe și Gorgan Maria
- spre sud : teren agricol- nr. cad. 514/2/a - Iuhas Ioan și Iuhas Maria Otilia
- spre vest : canal , teren agricolnr. cad. 168973 - Cocian Ioan
- spre est : strada Grădinarilor, șanțuri

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în sud-vestul municipiului Satu Mare, în extravilanul localității Satu Mare, cu accesibilitate din strada Grădinarilor, respectiv din artera de circulație reprezentată de str. Magnoliei.

Parcela de teren proprietatea beneficiarului este învecinată cu terenuri extravilane preponderent cu funcțiunea de cu zonă de teren agricol.

Relieful. Terenul prezintă mici declivități, diferențele maxime de nivel ale terenului de amplasament fiind de 0.16 m pe o distanță de 10,50 m, cotele de nivel variind între 121,87 și 122,03.

Reteaua hidrografică

Din punct de vedere a bazinului hidrologic se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor, fiind în legătură cu râul Someș, având fluctuații de nivel în funcție de nivelul râurilor, depinzând de regimul de precipitații.

Pe amplasament nu a fost interceptată pânza de apă freatică până la o cotă de – 5,00 m.

Clima. Din punct de vedere climatic mun. Satu Mare se află în zona de climat temperat-continental, moderat. În această zonă iernile sunt mai lungi și verile mai moderate. Temperatura medie anuală în Satu Mare este de 9,7°C . Valorile medii ale temperaturilor înregistrate la Satu Mare se prezintă astfel: primăvara 10,2°C, vara 19,6°C; toamna 10,8°C; iarna -1,7°C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (1000 – 1200 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120. Conform hărților climaterice prevăzute de STAS 6472/ 2-83, terenul studiat se încadrează în zona III.

Geologia. Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic se găsește la limita dintre Depresiunea Panonică (în nord- Câmpia Someșului, respectiv compartimentul estic Câmpia Tisei) și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară.

La sfârșitul terțiarului, fundamentul Depresiunii Panonice se divizează, iar părțile rezultate se scufundă inegal, blocul someșan se scufundă mai mult, formând bazinul unui lac izolat de Lacul Panonic Central.

Sedimentarul din depresiune este reprezentat prin marmes cenusii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresifiate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de



bolovanișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează straturile de argilă prăfoasă și argilă grasă galben - cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică.

O mare însemnătate o au depozitele mai noi, cuaternare, care apar în zona de câmpie și la contactul ei cu spațiul montan, aceste formațiuni cuaternare compuse din depozite fluvio-lacustre, eoliene și mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite loessoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Riscuri naturale – În studiile de specialitate pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren.

Conform hărții de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P100/1-2013, în baza macrozonării seismice, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "E", având $K_s=0,12$, $a_g=0,15$ și $T_c=0,7$ sec.

Zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VII, cu o perioadă de revenire de c.c.a. 100 ani, confor, MSK.

2.4 Circulația

Circulațiile în zonă sunt asigurate de pe strada Grădinarilor, stradă care asigură accesul rutier în dublu sens, fiind un drum neasfaltat, cu o lățime a profilului stradal variabil între 14,70 m și 15,80. Traficului în zonă studiată este redus. Nu sunt amenajate trotuare și spații verzi stradale. Accesul la parcelă este amenajat, este existent, nu se propune a fi lărgit.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

Terenurile aflate în vecinătatea zonei studiate sunt preponderent cu funcțiuni de zone de teren agricol.

Terenul este ușor accesibil, dispune de rețele edilitare aflate la stradă.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Amplasamentul este adiacent străzii, la stradă se găsește rețeaua de electricitate, respectiv LEA 0,4 KV, rețeaua de apă potabilă și de canalizare a localității care permit racordarea noii investiții la rețelele stradale.

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață totală de 7 581,40 mp, din care terenul reglementat - aflat în proprietatea beneficiarului este de **2000 ,00 mp - care are folosința de teren arabil în extravilan**, având funcțiunea de zonă agricolă, bilanțul teritorial al actualelor folosințe pentru întreaga zonă studiată prin PUZ , este următorul :

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
1	Teren arabil proprietatea beneficiarului	2 000,00	26,38
2	Zonă teren agricol	4 730,95	62,40
3	Zonă spații verzi publice	18,15	0,23
4	Zonă căi de comunicație rutieră	187,90	2,48
5	Zonă căi de comunicație pietonală	344,65	4,55
6	Zonă ape (șanț, canale)	299,75	3,96
TOTAL ZONA STUDIATĂ		7 581,40	100,00



2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5- proprietatea asupra terenurilor

În proprietatea publică se înscriu terenurile:

- terenuri proprietate publică de interes local: strada Grădinarilor, spații verzi, trotuare: 709,40 mp.
- terenuri proprietate publică de interes național în administrația ANIF: 121,85 mp.
- terenuri proprietate privată: 6 750,15 mp, din care terenul proprietate privată a beneficiarului are o suprafață de 2 000,00 mp, reprezentând terenul reglementat compus din: parcela reglementată cu nr. cad. 166381.
- nu se propun a fi trecute în proprietatea publică locală suprafețe.

2.8 Echiparea tehnico-edilitară

Utilități existente în zonă - pe strada Grădinarilor:

- alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de joasă tensiune existentă pe strada,
- alimentarea cu apă se va face de la rețeaua existentă pe strada;
- canalizarea menajeră se va face în rețeaua stradală existentă pe strada;
- încălzirea - în regie proprie pe combustibil solid .

2.9 Probleme de protecția mediului

Au fost selectate principalele probleme de mediu cu relevanță directă pentru PUZ:

Apa – Asigurarea alimentării cu apă potabilă și apă menajeră a incintei propuse prin PUZ vor fi asigurate prin bransament propus.

Canalizarea propusă va fi de tip menajer, colectarea apelor menajere va fi asigurată prin bransament propus.

Obiectivele Naționale cu referire la sectoarele apă și salubritate au fost formulate în Programul Operațional Sectorial de Mediu (POS Mediu). POS Mediu - identifică drept prioritate nr. 1

Scopul sistemului integrat este implementarea de măsuri de prevenire sau de reducere a emisiilor în atmosferă, apă și sol, inclusiv a măsurilor privind managementul deșeurilor, pentru activitățile menționate pentru atingerea unui înalt nivel de protecție a mediului ca întreg.

Cerințele specifice privind abordarea integrat sunt transpuse în totalitate prin O.U.G. nr. 152/2005 privind prevenirea, reducerea și controlul integrat al poluării aprobat prin Legea 84/2005.

Aer - Activitățile economice din zonele propuse și învecinate constituie surse minore de poluare. Dat fiind faptul că atmosfera reprezintă cel mai larg și imprevizibil vector de propagare al poluanților, ale căror efecte sunt resimțite în mod direct și indirect de către om și celelalte componente ale mediului, se impune ca prevenirea poluării atmosferei să constituie o problemă de interes public, la nivel local, regional și național. Potențial, poluarea aerului este una dintre cele mai grave probleme ale societății actuale, atât din punct de vedere temporal - are efecte atât pe termen scurt și mediu cât și pe termen lung, dar și spațial - mobilitatea și suprafețele afectate sunt mari.

Conform Organizației Mondiale a Sănătății, cu referire la poluarea atmosferică- atunci când una sau mai multe substanțe sau amestecuri de substanțe sunt prezente în atmosferă în cantități sau pe o perioadă care pot fi periculoase pentru oameni, animale, sau plante și contribuie la punerea în pericol sau vătămarea activității sau bunăstării persoanelor. Zona studiată poate fi considerată zonă cu emisii normale sub aspectul poluării cu pulberi în suspensie (surse majore: traficul rutier).

Calitatea aerului este exprimat statistic printr-o serie de indicatori, care descriu fenomenul de poluare sub forma răspândirii în aer a unor substanțe reziduale poluante, rezultate preponderent din



activitățile antropice. Datele privind cantitatea poluanților la nivelul solului (la nivelul aerului respirat) sunt furnizate de sistemele de monitorizare a calității aerului. Activitatea de locuire poate exercita un impact redus asupra tuturor factorilor de mediu, prin afectarea calității aerului, apelor, solului, generarea deșeurilor de diverse tipuri și prin utilizarea resurselor naturale.

Sol – Nu s-au identificat în zonă soluri deteriorate prin întocmirea de studii geotehnice, care să impună consolidări sau interzicerea de a se construi. Pentru colectarea deșeurilor s-a implementat proiectul ISPA privind gestiunea deșeurilor la nivel județean, fiind astfel înlăturată o sursă de poluare a solului. Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele și vor fi colectate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarii vor face contracte de prestări servicii.

Riscuri naturale – Zona studiată nu se află în zone cu risc de inundații, zone erodate, sau zone expuse la risc de inundație de la ploi însemnate cantitativ sau topirea zăpezii, ca măsură preventivă este necesară întreținerea și decolmatarea permanentă a rigolelor și șanțurilor drumurilor județene și de incintă. În zona studiată terenurile agricole nu reclamă cerințe ameliorative.

Zonarea teritorială – Teritoriul administrativ este diferențiat în funcție de destinația principală a terenurilor și în conformitate cu necesitățile populației. Zonarea propusă prin prezentul PUZ asigură dezvoltarea zonei, are un acces bun la infrastructura orașului.

Conștientizarea publicului - Creșterea responsabilității publicului față de mediu. Primăria informează cetățenii despre hotărârile adoptate de Consiliul Local. Regulamentul Local de Urbanism propus prin PUZ impune procedurile de aprobare a obiectivelor de investiții.

Clădirea propusă prin varianta de mobilare a zonei studiate va fi locuință, care va fi accesibilă din strada existentă, respectiv din curtea imobilului.

Pentru asigurarea calității vieții în zona studiate se vor propune zone verzi în procentaj de minim 25%.

O altă problemă de mediu este și asigurarea cerințelor impuse de PSI adică asigurarea acceselor libere cu gabarit liber minim de 3x 3.5 m.

Soluțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal nu au efecte cumulative negative pentru oraș și nici pentru zonele învecinate principalele obiective fiind:

- reglementarea urbanistică
- asigurarea cu sisteme de alimentare cu apă, respectiv cu sistem canalizare;
- depozitarea deșeurilor - în incinta parcelei propuse - în europubele care vor fi transportate periodic de către o firmă specializată;
- reducerea/eliminarea riscurilor naturale;
- eficientizarea energetică prin extinderea rețelei de alimentare;
- creșterea gradului de conștientizare asupra problemelor de mediu.

Având în vedere activitățile economice prezente și viitoare, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății în context transfrontalier.

Riscuri naturale: - Nu este cazul

Asigurarea protecției peisajului:

Interzicerea realizării de construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului;

Adoptarea de elemente arhitecturale adecvate, optimizarea densității în zonele edificabile concomitent cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a amenajărilor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă.

Impunerea refacerii stratului vegetal și plantarea acestuia după fiecare construcție realizată.

Zonarea teritorială:

Informarea și conștientizarea cetățenilor privind valoarea tipurilor de ecosisteme și măsurile necesare pentru protejarea acestora.



Respectarea regimului de construire și distanțelor minime de protecție față de ecosisteme. Se recomandă crearea de legături între aceste zone, care să permită dezvoltarea faunei și florei caracteristice și evaluarea corectă și de detaliu a biodiversității din zona proiectelor.

Punerea în valoare a peisajului și amenajarea de spații verzi acolo unde este posibil.

Conservarea resurselor:

Încurajarea investițiilor ce utilizează surse regenerabile de energie.

Creșterea responsabilității populației.

Creșterea responsabilității publicului față de mediu.

Se elimină poluarea din surse difuze.

Având în vedere amplasarea în cadrul localității, activitățile prezente și viitoare din zonă, precum și faptul că aplicarea măsurilor din Planul Urbanistic Zonal are un impact pozitiv asupra mediului și a stării de sănătate a populației, se poate aprecia că nu vor exista efecte semnificative asupra mediului și sănătății, nu vor afecta caracteristicile speciale sau patrimoniul cultural. În urma analizei în prezentul PUZ nu se pune problema depășirii standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului.

Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

În zona studiată nu există riscuri naturale (inundații și alunecări de teren).

De asemenea amplasamentul nu se află în zonă protejată istorică sau cu valori de patrimoniu.

2.10 Opțiuni ale populației

Oportunitatea prezentei investiții s-a stabilit prin avizul emis de Primăria Municipiului Satu Mare nr. 6/18.02.2022 privind reglementarea terenului aflat în proprietatea beneficiarului, aflat în extravilanul municipiului Satu Mare în vederea utilizării acestora pentru construirea de locuințe cu regim de înălțime de la (S)D, P până la P+1E(M).

Propunerea de reglementare: a acceselor, a indicatorilor urbanistici pentru zona studiată este benefică din punct de vedere urbanistic, având în vedere posibilitatea de dezvoltare a zonei studiate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

– planșa nr. 3- reglementări urbanistice

– planșa nr. 4- reglementări echipare edilitară

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile care au stat la baza acestei documentații sunt: studiul topografic și studiul geotehnic. Nu au fost făcute studii de fundamentare detaliate sociologice, dar se poate menționa că realizarea acestei investiții este oportună în vederea satisfacerii necesarului de locuințe.

3.2 Reglementări urbanistice conf. PUG

– planșa nr. 1- încadrare în localitate/zonă

Scopul acestei documentații este reglementarea parcelei studiate și introducerea acesteia în intravilan.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Satu Mare preliminar, pentru terenul studiat sunt instituite următoarele reglementări:

- terenul este situat în extravilanul municipiului Satu Mare,



- amplasamentul este destinat funcțiunii de zonă de teren agricol cu folosința de teren arabil.

- asupra imobilului nu sunt instituite servituți.

3.3 Reglementări conform Certificatul de Urbanism

La cererea beneficiarului, în vederea elaborării P.U.Z. Primăria Municipiului Satu Mare a emis Certificatul de Urbanism nr. 891 din 26.11.2021, prezentat în copie în anexă, în care pentru zona studiată sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

Imobilul este proprietate privată, aflat în extravilanul municipiului Satu Mare conform

C.F.

Regim economic:

Folosința actuală este de teren arabil, conform Cf.

Folosința propusă conform documentațiilor de urbanism aprobate: nu sunt

Reglementări fiscale - nu sunt.

Regim tehnic:

Nu sunt.

Conform **Avizului de Oportunitate Nr. 6 din 18.02.2022** se emit următoarele condiții/recomandări:

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți
 - zonă de locuit
 - zonă spații verzi
 - zonă circulație carosabilă și pietonală, parcuri, accese
- Indicatori urbanistici obligatorii:
 - POT max: 35%, CUT max 0,90
 - regim de înălțime : P - P+1E(M)
 - Hmax streșină = 9,00 m, Hmax totală = 14,00 m
 - aliniament: retragere minim 5,00 m față de strada Grădinarilor, față de limitele laterale și față de limita posterioară cu respectarea Codului Civil
- Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
 - accesul se va face din str. Grădinarilor
 - parcarile se vor asigura pe parcelă proprie
 - echiparea tehnico-edilărită se va asigura de către beneficiar prin bransare la rețelele existente pe stradă
- Acorduri / Avize specifice pentru P.U.Z:
 - S.C. Apaserv S.A.- aviz principiu, aviz amplasament, soluție de racordare
 - Delgaz Grid S.A. - aviz principiu, aviz amplasament, soluție de racordare
 - Distribuție Energie Electrică România S.A. - aviz principiu, aviz amplasament, soluție de racordare
 - Agenția de Protecție a Mediului
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Someș Satu Mare.
 - Direcția de Sănătate Publică Satu Mare
 - Acord SADPP-birou Administrare drumuri, autorizări, Birou Salubritate, protecția mediului, zone verzi.
 - Clasa de calitate
 - S.R.I.
 - Direcția județeană pentru Cultură



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

- Direcția pentru Agricultură
- Aviz Consiliul Județean
- Consultarea populației

- Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbansim nr. 891/26.11.2021 emis de Primaria municipiului Satu Mare.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată se propune a fi pusă în valoare prin construirea unor clădiri cu regim mic de înălțime, care să se integreze în specificul locului, respectiv să păstreze caracterul clădirilor existente pe stradă.

3.5 Modernizarea și organizarea circulației

Accesul carosabil se va asigura din strada Grădinarilor, se va păstra accesul existent pe parcelă. Strada are două benzi de circulație cu o lățime a profilului stradal variabil între 14.70 m și 15.80 m, pe stradă nu sunt amenajate spații verzi trotuare și asfalt, cu specificația că lățimea accesului propus/ reglementat are 4.10 m lățime și permite asigurarea accesului autospecialelor în curtea imobilului.

Zona existentă de circulație – strada Grădinarilor, nu necesită realizarea de trasee noi, dar necesită modernizarea infrastructurii drumului și asfaltare.

Pentru accesul pietonal se vor realiza alei pavate, naturale sau pietruite în interiorul parcelelor.

Din punct de vedere a parcajelor, acestea se vor rezolva în interiorul parcelelor.

Trotuarele propuse și existente vor deservi circulațiilor pietonale.

3.6 Zonificare funcțională, reglementări

Teritoriul zonei studiate are suprafața de 7 581,40 mp, limita sa fiind astfel trasată încât să includă: accesele carosabile și vecinătățile zonei reglementate.

Zona reglementată - aflată în proprietatea beneficiarului are o suprafață de 2 000,00 mp.

Pe amplasament urmează a se realiza: zone de locuit, respectiv zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare (spații verzi, servicii negeneratoare de trafic intens, riscuri tehnologice, locuințe). Obiectivul documentației P.U.Z. reglementarea în vederea realizării de locuințe unifamiliale/individuale cu funcțiuni compatibile și complementare cu regim mic de înălțime de la (S,D) P până la P+1E (M). În incinta zonei reglementate (parcelei cu nr cad. 166381) se vor realiza zone pentru căi de comunicație rutieră (alei pavate, betonate, asfaltate), zone pentru căi de comunicație pietonală (trotuare de protecție, alei naturale sau pavate), spații verzi amenajate peisager, parcaje și loc de joacă pentru copii, etc.

Canalul din vecinătatea vestică a parcelei generează o zonă de protecție de 2,00 m de-a lungul buzei acestuia.

Zonificare funcțională propusă pentru zona reglementată prin prezentul PUZ :

Zonă locuire cu regim mic de înălțime cu funcțiuni compatibile și complementare

= 700,00 mp

Zonă căi de comunicație rutieră și pietonală = 575,00 mp

Zonă spații verzi și loc de joacă = 700,00 mp

Parcaje = 25,00 mp

Total zonă reglementată prin PUZ = 2 000,00 mp.



3.7 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial pentru intravilanul propus este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața mp.	%
	Zonă locuire - cu regim mic de înălțime și funcțiuni compatibile și complementare	700,00	35,00
2	Zonă spații verzi și loc de joacă	700,00	35,00
3	Zonă de căi de comunicație rutieră și pietonală (alei pavate, trotuare)	575,00	28,75
4	Parcaje	25,00	1,25
TOTAL ZONĂ ÎN INTRAVILAN		2 000,00	100,00

3.8 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși în intravilan prin P.U.Z. sunt:

- POT maxim 35,00 %
- CUT maxim 0,90
- Regim de înălțime: de la S, D, P până la P+1E (M).
- H maxim = +14,00 m, h streșină maxim = +9,00 m
- Regimul de aliniere a terenului față de stradă - de minim 5,00 m, față de limitele laterale și față de limita posterioară cu respectarea Codului Civil. Față de limita posterioară retragerea va fi de minim 2,00 față de buza canalului.

3.9 Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția propusă va fi bransată la rețele de energie electrică, respectiv rețeaua de apă, canalizare de la strada Grădinarilor.

Încălzirea se va face în regie proprie cu combustibil solid.

Telefonizarea se va face prin utilizarea rețelelor mobile.

Deșeurile menajere se vor colecta prin serviciul public organizat.

3.10 Protecția factorilor de mediu

Nu există riscuri naturale în zonă.

Se vor prevedea pubele în incinta parcelei și containere pentru deșeuri de unde se vor colecta prin serviciul public organizat.

Se propun spații verzi private în cadrul parcelei cu destinație pentru locuințe.

3.11 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor

Nu se propun lucrări de utilitate publică. Accesul la parcelă din spațiul public se face pe accesul existent.

3.12 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5/5- proprietatea asupra terenurilor

Nu se propun prin prezenta documentație operațiuni de teren, de trecere din domeniul privat în cel public.



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

Pe baza Planului Urbanistic Zonal și a propunerilor de urbanism se vor permite înscrieri ale operațiilor în cărțile funciare (dezmembrări, alipiri, notari de casă și radieri în urma demolărilor etc).

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform temei de proiectare, terenul proprietate privată a beneficiarului se va reglementa ca zonă de locuit cu funcțiuni compatibile și complementare.

Modificările se vor înscrie în Planul Urbanistic General al municipiului Satu Mare.

În vederea avizării prezentei documentații de urbanism se propun soluții care să îndeplinească condițiile din avizele cerute prin Certificatul de Urbanism și prin Avizului de Oportunitate:

- se propune reglementarea parcelei cu nr. cad. 166381 cu suprafața de 2 000,00 mp;
- zona studiată din P.U.Z. include parcelele limitrofe celei reglementate cu nr. Cadastral 166381 și stradă.
- categoriile funcționale propuse sunt zonă de locuit cu subzonele de: zonă căi de comunicație rutieră, parcaje, zonă căi de comunicație pietonală, zonă de spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, servicii;
- accesul se face din strada Grădinarilor din vestul parcelei; circulații carosabile și parcajele se asigură conform RGU art. 25 și 26, parcare autovehiculelor se va face în interiorul loturilor conform RGU art. 33 ;
- P.O.T. și C.U.T. nu depășesc indicatorii prevăzuți în RGU pentru zona de locuit, POT 35%, CUT 0,90.
- se asigură distanțele față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, retragerile față de aliniamentul străzii - minim 5,00 m;
- rețele tehnico-edilitare se vor amplasa pe terenuri proprietate publică;
- s-au respectat condiționările din avize și acorduri ;

Priorități și etapizări propuse:

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- schimbarea regimului juridic al terenului din teren agricol în teren în extravilan în curți construcții în intravilan- destinat construirii de locuințe și construcții cu funcțiuni compatibile și complementare locuirii.

- efectuarea operațiunilor cadastrale.
- emiterea autorizațiilor de construcție și după caz desființare.
- schimbarea regimului economic prin trecerea din categoria „teren agricol” în cea de „curți-construcții”

Realizarea obiectivului este necesar pentru asigurarea de locuințe în concluzie se propune avizarea și aprobarea documentației .

Documentația urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării (conform Legii nr. 350 / 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului cu completările ulterioare) Consiliului Local Satu Mare.

Întocmit,
Arh. Alina Roxana Lazin



5. ANEXE

Sunt prezentate în copii următoarele documente și documentații:

1. Studiu Topografic
2. Studiu Geotehnic
3. Copii Certificat de Urbanism
4. Copii avize și acorduri
5. Copii extrase de carte funciară
6. Copie după Avizul de Oportunitate

Martie 2022



- vol. II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent se integrează reglementărilor stabilite prin PUG.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directoare urbanistice în sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2. Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3. Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului Local de Urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

2. Baza legală a elaborării

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- o Legea nr. 107/1996 a apelor.
- o Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.



o Legea Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport

o Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.

o Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.

o Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

o HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.

o H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor

o OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

o Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.

o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și a cadrului de conținut al Planului Urbanistic Zonal" indicativ GM-010-2000

o Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice

o HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice din 02/04/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

o HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și la inundații

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

3.2. RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat.

3.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.4. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;

- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximali POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);

- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

- b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;

- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

- e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;

- f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- pentru amplasamente semnificative pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative.

3.7. În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art 32 și 48.

3.8. Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai după scurgerea unei perioade de un an de la aprobarea lui, în baza unui aviz prealabil de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

4.1. Asigurarea echipării edilitare (art. 13 RGU)



Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisă:

- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri pentru realizarea de lucrări de utilitate publică;
- autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului. Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se poate face fie prin racordarea la rețelele publice existente în zonă, fie prin soluții locale de asigurare a utilităților, pe cheltuiala investitorului lucrării de bază.

Autoritatea publică poate condiționa autorizarea lucrării de bază de realizarea în prealabil a echipării edilitare a amplasamentului, pe cheltuiala totală sau în parte a investitorului.

Pe teritoriul studiat s-au propus următoarele echipări edilitare de utilitate publică:

- rețele de apă
- rețele de canalizare menajeră
- rețea electrică subterană de alimentare cu energie electrică

4.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante, de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc (vezi Ord. M. Sănătății nr. 119/2014).

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

4.3. Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

4.4. Lucrări de utilitate publică (art. 16 la RGU)

Utilitatea publică se declară prin acte de autoritate publică conform legii.

Pe teritoriul studiat sunt de utilitate publică următoarele obiective existente:

- căile de comunicație rutiere și pietonale
- sistemele de alimentare cu energie electrică, cu apă și canalizare
- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejurimilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție publică sau privată
- siguranța, stabilitatea și protecția la incendiu ale oricăror construcții



- obligația oricărui proprietar sau investitor a asigura protecția factorilor de mediu.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 și anexa 3 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

Pentru construcțiile de locuințe se va asigura în fiecare încăpăre de locuit amplasată pe fațada sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

5.2. Amplasarea față de drumurile publice - vezi art. 18 RGU

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), s-au delimitat conform OG Nr. 43/1997 rep. privind regimul drumurilor zonele de protecție astfel :

- în teritoriul urban - zona străzilor este delimitată de limitele de proprietate existente ale terenurilor adiacente străzii.

În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor având funcțiuni protejate (locuințe, instituții, etc) este permisă cu respectarea distanțelor de protecție la zgomot conform normelor.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**
 - orice lucrări în legătură cu drumurile
 - orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate
- **utilizări permise cu condiții:**
 - orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor cu avizul prealabil al administratorului drumului
- **utilizări interzise:**
 - orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației.

5.3. Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa "Reglementări urbanistice".

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.



Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate :

- retrase de la aliniament;
- înscrierea în limitele minime ale regimului de aliniere stabilit prin PUZ
- obținerea unor distanțe de protecție prevăzute în normele speciale
- regim de aliniere este liber - peisager

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

De regulă înălțimile maxime ale construcțiilor se stabilesc astfel încât acestea să nu depășească distanța orizontală dintre fațadă și regimul de aliniere al clădirilor amplasate pe frontul opus. O excepție se poate face în situația în care este necesară autorizarea unei construcții care completează un front construit existent care nu se încadrează în regulă.

Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explice modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

5.4. Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate

- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.

La stabilirea soluției de retragere a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

- 2,00 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă), distanță minimă între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

- 0,60 m pentru fațadele dinspre limitele laterale și posterioare ale parcelei cu condiționarea ca streșinile construcțiilor să fie astfel configurate încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin. Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploi scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante ale gospodăriei, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

- 1,00 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă neparalelă pe limită (vedere indirectă).

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie

Normele de **protecție la incendiu** stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție, pereți antifoc, etc.). Se vor respecta *distanțele de siguranță* conform Normativ de Siguranță la foc a Construcțiilor P118-99, tabel 2.2.2. pentru construcțiile învecinate pe parcelele propuse și în incintă.



- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate, de minim 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime în cazul gangurilor. Lățimea minimă a carosabilului pentru strada nu se modifică conform PUG.

Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni (locuințe, dotări, anexe gospodărești, servicii și activități productive, etc) care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate asupra peisajului
- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce o servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

În documentație s-a stabilit un regim de aliniere a clădirilor în **regim peisager, liber asigurându-se o retragere de la aliniamentul către stradă de:**

- min 5,00 m pentru fațadele către est.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

6.1. Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, Prin prezentul PUZ nu se propun străzi noi. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la RGU și a normelor tehnice privind sarcinile de calcul și gabaritele acestora.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de minim 3,0 x 3,5 m.

6.2. Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesele pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.



Prin derogare, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică și administratorul sistemului. În această situație, aceste lucrări se înscriu în domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie electrică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M. Transp. nr. 50/1998, ord. M. Sănătății nr. 119/2014 etc).

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală definesc o morfologie urbană se vor menține caracteristicile parcelor și se vor obține avizele prevăzute pentru zone protejate.

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pompiestic, însorire, etc)
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice, respectiv frontul parcelei mai mic decât adâncimea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

9.1. Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ și în explicitarea UTR-urilor.

Prin certificatul de urbanism autoritatea publică va putea impune un regim strict de înălțime, alinierea orizontală a cornişelor, golurilor etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

În zonele protejate sau cu servituți înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza studiilor specifice și cu acordul autorităților publice specializate.

În acest sens, limitarea înălțimii construcțiilor se poate datora funcțiunilor învecinate amplasamentului, lucrărilor adiacente de echipare a teritoriului (căi de comunicație, rețele



tehnico-edilitare), condițiilor de integrare în peisajul natural sau în cel construit valoros existent (zone istorice), unităților cu destinație specială, frontierei de stat etc.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă. Se interzice folosirea altor culori decât cele pastelate la finisarea fațadelor, se recomandă folosirea materialelor tradiționale: piatră, lemn, granit. Se interzice folosirea texturilor lucioase la învelitoare, balustrade etc. Se recomandă folosirea învelitorilor din țiglă ceramică culoare natur.

Pentru amplasamentele situate în zone protejate se vor obține acordurile prealabile ale autorităților publice specializate.

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

10.1. Parcaje (art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire și în baza unui contract încheiat între autoritate și investitor.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și anexa 5 la RGU care cuprinde norme minimale de dotare).

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

10.2. Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren liber în zonele rezidențiale și de dotări
- ocuparea cu spații plantate a cel puțin 40 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

La nivelul UTR-urilor se recomandă ca indice de spații verzi publice pentru un locuitor în zona rurală - 1 - 3 mp/loc.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.



În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform normelor realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

10.3. Împrejmuiri (art. 35 RGU)

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejmuiri sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;
- împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier. Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică. Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite de proprietar.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile noi se vor realiza cu încadrarea în caracterul și tradiția zonei amplasamentului;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă;
- împrejmuirile în aliniament opace sunt admise numai pentru funcțiunile care necesită o protecție specială sau în cazul menținerii unor tradiții ale zonei
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 1,00 m și o parte superioară de 1,5 - 1,5 m, traforată / transparentă;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;
- după amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații;
- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant;
- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejmuirile se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

La realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile Codului Civil.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În PUZ sunt identificate, reprezentate grafic în planșe și explicitate în prezentul RLU următoarele unități și subunități funcționale :

- L - ZONA REZIDENȚIALĂ/ LOCUIRE (locuințe și funcțiuni complementare compatibile)

Lm - locuințe cu regim unic - mic de înălțime (S,D,P până la P+1)

- locuințe individuale , locuințe cu spații comerciale la parter etc.



- CR - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - alei și drumuri de orice categorie inclusiv trotuare,
 - plantații și zone verzi de aliniament
 - accese auto
 - parcaje
- SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI
 - spații verzi amenajate peisager, zone de loisir (foisoare, pergole, piscine, etc) loc de joacă pentru copii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunile admise la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșa Reglementări urbanistice (U3), astfel funcțiunea principală este cea de teren pentru locuințe unifamiliale, funcțiuni secundare, complementare și compatibile zonei de locuit: de exemplu servicii, zonă verde amenajată peisager etc .

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cea dominantă incluse într-o zonă funcțională vor trebui să fie complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu aceasta (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).

Funcțiunile interzise la autorizare sunt următoarele:

- orice funcțiuni care nu fac obiectul prezentei documentații.

L. - Locuirea (pct. 1.11; 2.1.5; 3.10; 4.11; 5.11 și 6.9 din RGU)

A. Generalități

Zonele rezidențiale majore ocupă teritoriile UTR

- **Funcțiuni dominante** - locuințe cu tipologiile :
 - locuințe urbane - Lm - locuințe S, D,P - P + 1 (M).
- **Funcțiuni complementare**
 - IS, CR, TE, SP.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise**
 - locuințe individuale cu înălțimea caracteristică subzonei
 - zone verzi, plantate, terenuri sportive, locuri de joacă pentru copii
 - lucrări tehnico-edilitare, puncte de colectare a deșeurilor
 - căi de comunicație rutiere și pietonale
 - spații de parcare și garaje private
 - amenajări de spații publice și mobilier urban
 - reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare
- **utilizări permise cu condiții**
 - modernizări și reparații la funcțiunile propuse
 - funcțiuni permise cu respectarea regimului de aliniere indicat în profilele stradale
 - anexe gospodărești de tip rural în zonele de locuit urbane
 - spații comerciale și de servicii, ateliere de mici dimensiuni care nu generează riscuri tehnologice sau au un efect perturbator al zonei de locuit
- **utilizări interzise :**



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

- unități de producție, depozite etc. cu efect poluant sau care generează riscuri tehnologice
- construcții nedurabile provizorii, improvizate amplasate în domeniul public sau la frontul către stradă
- orice lucrări de drept privat în zonele rezervate pentru lucrări de utilitate publică
- orice lucrări în zonele cu interdicție definitivă de construire (zone cu riscuri naturale sau tehnologice etc)

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Indicatorii urbanistici pentru zona reglementată propusă sunt:

- procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim 35%.
- coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim 0,90.
- regim de înălțime de la S,D,P la P+1(M).
- H max = +14,00 m, H max streasina= +9,00 m
- Retrageri de la aliniament: - retragerile față de aliniamentul străzii - minim 5,00 m, respectiv se asigură distanțele față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil,;

Întocmit

Arh. Alina Roxana Lazin





S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

tel./ fax: 0040 261 712 151

mobil: 0040 748 61 81 11

Proiect nr. : 372/2021

Introducere în intravilan zonă de locuit-

Elaborare și aprobare PUZ

mun. Satu Mare, str. Grădinarilor, jud. Satu Mare

- vol. III -

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI **PROPUSE PRIN P.U.Z.**

I. Etapizarea realizării investiției:

1. Întocmire documentație de urbanism cu studiile, avize și acorduri specifice.
2. Întocmire Proiect tehnic pentru obținerea autorizației de construcție cu studiile, avize și acorduri specifice, proiecte tehnice cu detalii de execuție pe specialități.
3. Execuție lucrări de construcții, instalații, amenajări de teren, sistematizare verticală și lucrări de asigurare rețele edilitare în incinta imobilului.
4. Întocmire documentații specifice topografice și de recepție a lucrărilor conform legislației în vigoare pentru notarea investiției în Cartea Funciară.

II. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Categorii de costuri:

- costuri pentru întocmire documentație de urbanism,
- costuri pentru introducere în intravilan,
- documentații tehnice, studii specifice, avize, acorduri, autorizații,
- asistentă tehnică,
- organizare de șantier,
- amenajare teren, sistematizare pe verticală,
- lucrări de construcții și instalații,
- achiziție echipamente cu sau fără montaj, dotări,
- lucrări de asigurare rețele interne edilitare,
- recepția și notarea în cartea funciară a investiției.

Toate costurile necesare pentru etapele de realizare a investiției descrise vor fi suportate de beneficiarul investiției, nu se propun lucrări de utilitate publică.

III. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

Nu sunt.

Întocmit

Arh. Alina Roxana Lazin



www.primarias m.ro
SITE
GLS

GLS
SITE
www.primarias m.ro