



Bonțea Zenoviu
u

NOTA DE FUNDAMENTARE

Nr. 1 din 15.02. .2023

Pentru documentația: Actualizare PLAN URBANISTIC GENERAL
pentru COMUNA PĂULEȘTI, județul Satu Mare

Număr / data proiect: AED-132-2016

Proiectant: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L. BAI A MARE
achitat taxa RUR în valoare de 618,36 Lei cu ordin de plată nr.
251/22.06.2022, pentru coordonator atestat RUR, arh. Floruț Florin Dan

Beneficiar: COMUNA PĂULEȘTI

Amplasament: jud. Satu Mare, comuna Păulești

Amplasamentul studiat se încadrează la situația prevăzută în Anexa 1 la Legea 350/2001 la lit. B, pct. 7 „Comună” și pct. 8² „Municipii, orașe și comune care cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în lista monumentelor istorice”.

Planul Urbanistic General reprezintă principalul instrument de planificare operațională și baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare urbană.

Documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic General se actualizează în funcție de evoluția factorilor sociali, geografici, economici, culturali și necesităților locale, la maximum 10 ani.

Actualizarea P.U.G. reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

Prevederi P.U.G., R.L.U. și documentații de urbanism aprobate anterior:

Conform Planul Urbanistic General al Comunei Păulești, elaborat de S.C. Sigma Proiect S.A., aprobat prin HCL nr. 16 din 22.07.2004, suprafața totală studiată a unității teritoriale Păulești este de 6.043,00 ha și cuprinde 22 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.-uri):

- Localitatea Păulești cuprinde: U.T.R. 1 – U.T.R. 4
- Localitatea Ambud cuprinde: U.T.R. 5 – U.T.R. 7
- Localitatea Petin cuprinde: U.T.R. 9 – U.T.R. 10
- Localitatea Amați cuprinde: U.T.R. 11 – U.T.R. 13

- Localitatea Rușeni cuprinde: U.T.R. 14 – U.T.R. 15
 - Localitatea Hrip cuprinde: U.T.R. 16 – U.T.R. 18
- U.T.R. 8 și U.T.R.-urile 19-22 reprezintă trupuri separate ale celor șase localități componente.

În aceste unități teritoriale de referință se regăsesc următoarele zone funcționale, conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General:

- L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă instituții și servicii
- UI – Zonă unități industriale
- UA – Zonă unități agro-zootehnice
- P – Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervație naturală, plantații de protecție
- GC – Zonă gospodărie comunală
- TE – Zonă pentru construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- CC – Zona căilor de comunicație și construcții aferente
- DS – Zonă cu destinație specială
- E – Zonă de dezvoltare posibilă a localității de largă perspectivă

Conform avizului de începere a lucrării nr. 390/2021 **suprafața totală a UAT Păulești este de 6010,45 ha**, iar conform planurilor topografice vizate de O.C.P.I., cu nr. 25120/06.04.2021, intravilanul total existent însumează 830,46 ha, repartizate pe localități astfel:

- Păulești: - intravilan existent: 208,13 ha
- Ambud: - intravilan existent: 108,07 ha
- Petin: - intravilan existent: 105,34 ha
- Amași: - intravilan existent: 175,29 ha
- Rușeni: - intravilan existent: 78,44 ha
- Hrip: - intravilan existent: 155,19 ha

Prevederi P.U.G. și R.L.U. propuse:

Conform Planului Urbanistic General actualizat, elaborat de S.C. Aedilis Proiect S.R.L., proiect nr. AED-132-2016, intravilanul propus este de 1048,63 ha, rezultând următoarele modificări ale intravilanului existent în evidența O.C.P.I.

- Păulești: - intravilan propus: 282,86 ha
- Ambud: - intravilan propus: 168,47 ha
- Petin: - intravilan propus: 114,33 ha
- Amași: - intravilan propus: 219,65 ha
- Rușeni: - intravilan propus: 102,85 ha
- Hrip: - intravilan propus: 160,47 ha

Astfel intravilanul teritoriului administrativ este împărțit în șase unități teritoriale de referință formate din satul reședință de comună și satele aparținătoare și anume:

- U.T.R. 1 – Sat Păulești și trupurile izolate: Ași A1;
- U.T.R. 2 – Sat Ambud și trupurile izolate: B și B1;
- U.T.R. 3 – Sat Petin și trupurile izolate: C, C1, C2, C3, C4 și C5;
- U.T.R. 4 – Sat Amași și trupurile izolate: D, D1, D2, D3 și D4;
- U.T.R. 5 – Sat Rușeni și trupurile izolate: E, E1 și E2;

- U.T.R. 6 – Sat Hrip și trupurile izolate: F, F1, F2 și F3;

Zonificare funcțională:

- *Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan:*

- Zonificarea intravilanului propus cuprinde:

L - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, care cuprinde subzonele:

- L1 – zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, de tip rural;

- L2 – zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, de tip urban;

- L2a – zone constituite pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, de tip urban;

- L2b – zone de urbanizare pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, de tip urban;

IS - zonă instituțiilor publice și servicii, care cuprinde subzonele:

- IS – zonă pentru instituții publice;

- S – zonă pentru servicii;

- M - zonă mixtă de instituții publice, servicii, locuire (centru secundar de cartier);

A - zonă pentru activități productive, care cuprinde subzonele:

- A1 – zonă pentru unități industriale și depozitare;

- A2 – zonă pentru unități agro-zootehnice;

V - zonă spații verzi, care cuprinde subzonele:

- V1 – zonă pentru spații verzi publice;

- V2 – zonă pentru sport;

TE - zonă pentru construcții tehnico-edilitare;

GC- zonă gospodărie comunală, cimitire;

C - zonă căi de comunicație, care cuprinde subzonele:

- Cr – zonă zonă căi de comunicație rutieră;

- Ca – zonă căi de comunicație aeriană și amenajări aferente;

ZP - zonă de protecție a monumentelor istorice, care cuprinde subzonele:

- ZP1 – zonă de protecție a monumentului Biserica „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”, Amați;

- ZP2 – zonă de protecție a obiectivelor propuse pentru clasare;

TDS- zonă cu destinație specială;

- *Prevederi privind modul de ocupare al terenurilor din extravilan:*

- TA – terenuri agricole

- TF – terenuri forestiere

- TH – terenuri aflate permanent sub ape

- TC – terenuri ocupate de căi de comunicații

- TN – terenuri neproductive

- TDS – terenuri cu destinație specială

Toate aceste zone și subzone sunt reprezentate grafic în partea desenată a documentației iar în partea scrisă, în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, acestea sunt reglementate, stabilindu-se utilizările admise, admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor precum și posibilități de construire în limitele maxime de ocupare și utilizare a terenurilor (conform R.G.U. aprobat), indicatorii P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) maxim și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) maxim.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) reglementează prevederile din P.U.G., cuprinzând normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor; prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și a situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor *Planuri Urbanistice Zonale*, pentru zonele care sunt marcate pe planșele de reglementări urbanistice.

Zona de locuit cuprinde două tipuri de zone de locuit existente identificate, una de tip rural și una de tip urban, luând în considerare proximitatea comunei Păulești de municipiul Satu Mare.

Caracterul predominant al zonei de locuire de tip rural este cel de locuire individuală și anexe gospodărești de tip agricol, specific mediului rural, având suprafața minimă propusă a parcelelor de 200 m² respectiv 500 m², după caz.

Zonele de locuit de tip urban sunt zone care s-au dezvoltat recent, ca urmare a fenomenului de extindere periurbană a municipiului Satu Mare. Această zonă este mai dens construită, cu parcele de dimensiuni mai reduse, având suprafața minimă propusă de 350 m² . respectiv 500 m², după caz. Pentru dezvoltarea acestor zone, autorizația de construire se va emite în mod direct numai în condițiile în care parcela dispune de acces carosabil, respectiv de echipare edilitară de la rețeaua publică sau posibilitatea echipării prin soluții locale.

Zona instituțiilor și serviciilor publice existente sunt preponderent grupate în zona centrală. Zona pentru instituții publice și servicii este împărțită în zona pentru instituții publice, în zona pentru servicii și în zona mixtă de institutii publice, servicii, locuire (centru secundar de cartier).

Zona de activitati productive cuprinde subzona activitatilor industriale si de depozitare precum și subzona unităților agrozootehnice.

Unitățile industriale existente dispersate printre locuințe individuale vor putea funcționa doar cu condiția ca acestea să nu afecteze locuirea din imediata vecinătate și cu condiția de a nu își dezvolta activitatea industrială, în caz contrar fiind obligate la relocare în zone industriale sau agrozootehnice stabilite în zone compacte. Se propune o zonă industrială nouă ce va fi reglementată printr-un Plan Urbanistic Zonal.

În zonele unităților agricole se propune menținerea fermelor existente și se propun noi zone, dată fiind evoluția și necesitățile zonei.

Zona pentru spații verzi cuprinde spații publice plantate, plantații de protecție de diferite tipuri precum și spații pentru sport și agrement. Pentru îmbunătățirea calității zonelor verzi din comună se propun zone destinate terenurilor și amenajărilor sportive și de agrement în nordul localității Păulești, în sud-estul localității Ambud, estul localității Petin, în centrul și nord-estul localității Amați, în estul localității Rușeni și în vestul localității Hrip.

Zona pentru echipare edilitară reunește toate funcțiunile care aparțin echipanentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Zona pentru gospodărie comunală este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală. Astfel pentru cimitire, administrate de către biserici, având zona de protecție sanitară, lucrările de construire se vor realiza cu avizul Direcției de Sănătate Publică. Totodată se impune implementarea sistemului selectiv de gestiune a deșeurilor printr-un program gradat.

Zona cailor de comunicație rutieră va urmări devoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației cu respectarea profilelor transversale propuse. Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin PUG, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

Teritoriul administrativ al Comunei Paulești se află în zonele de referință I,II,III,IV aferente Aeroportului Internațional Satu Mare, prin PUG fiind incluse zonele cu servituți aeronautice civile

pentru care s-au prevazut date specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații și condiții/posibilități de utilizare a terenurilor.

Monumentul istoric - biserica din satul Amați - este înscris în Lista Monumentelor Istorice pentru care s-a stabilit o zonă de protecție conform legii. Totodată se propun pentru clasare șapte obiective categoria B, din motive de vechime, valoare arhitecturală și istorică, pentru care se propun zone de protecție. Orice intervenție care presupune lucrări de construire în zone de protecție existente și propuse, se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Zona cu destinație specială cuprinde zona imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Măsurile propuse în zonele cu *riscuri naturale* sunt detaliate în Regulamentul Local de Urbanism.

Lucrările de construire din intravilan cu *risc de inundabilitate* se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele cu *risc de producere a alunecărilor de teren*, este obligatoriu să se efectueze studii și expertize geotehnice pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

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

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

Prin propunerile făcute sunt prevăzute *zonele de protecție* conform normativelor în vigoare.

Dezvoltarea echipării edilitare:

- alimentare cu apă: la nivelul comunei, alimentarea cu apă potabilă este asigurată. Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă și echiparea acestora cu hidranți exteriori, pentru toate zonele din intravilanul existent și propus. Traseele rețelelor vor fi paralele cu străzile pe care se pozează, de preferință în spațiul verde, în acostamente și troturare;

- canalizare: la nivelul comunei există un sistem centralizat de canalizare, racordat la sistemul de canalizare menajeră al municipiului Satu Mare. Se propune extinderea rețelelor de canalizare pentru toate zonele din intravilanul existent și propus. Traseele rețelelor vor fi paralele cu străzile pe care se pozează, de preferință în spațiul verde, în acostamente și trotuare.

- alimentare cu energie: gospodăriile comunei sunt alimentate cu energie electrică de la rețeaua existentă, se urmărește însă creșterea siguranței în exploatare prin modernizări și re tehnologizări ale instalațiilor energetice. Deasemena vor fi prevăzute lucrări în scopul amplificării rețelelor pentru noile zone introduse în intravilan și se vor studia posibilitățile de realizare subterană a acestora precum și a celor existente. Se vor studia posibilități de aplicare a sistemelor de producere a energiei prin metode alternative – parcuri fotovoltaice, panour solare, etc.; iluminatul public stradal se va extinde corespunzător cu extinderea perimetrului constructibil

- telefonie: rețeaua de telefonie fixă este funcțională și satisface cerințele locuitorilor, oferind și servicii de internet. De asemenea, există și operatori care asigură serviciile de telefonie mobilă. Rețelele de telecomunicații se vor extinde corespunzător cu extinderea perimetrului fiecărei localități în parte și vor fi adiacente căilor de acces;

- alimentarea cu energie termică: comuna deține o rețea de distribuție gaz metan, astfel căldura se obține în anumite gospodării prin centrale proprii pe gaz dar și utilizând combustibil

solid, respectiv lemn și cărbuni. Se vor lua în considerare aplicarea sistemelor de producere a energiei prin metode alternative precum panouri solare montate pe acoperișurile clădirilor, panouri electrice, etc.;

- alimentarea cu gaze naturale: la nivelul comunei există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. Se propune extinderea rețelelor de alimentare cu gaze naturale pentru toate zonele din intravilanul existen și propus. Pentru protejarea magistralei de transport gaze existentă în teritoriul administrativ al comunei Păulești se propune instituirea și respectarea zonei de protecție în conformitate cu normativele în vigoare;

Documentația de urbanism *Plan Urbanistic General pentru Comuna Păulești, Județul Satu Mare* este formată din următoarele documente:

- Studii de fundamentare:
 - o analitice (actualizarea suportului topografic, condiții geotehnice și hidrologice, relații periurbane, organizarea circulației și transporturilor, protecția mediului, riscuri naturale și antropice, studiu istoric, tipuri de proprietate, infrastructură tehnico - edilitară);
 - o consultative (analiza factorilor interesați, anchete sociale);
 - o prospective (evoluția activităților economice, evoluția socio-demografică, mobilitate și transport, impactul schimbărilor climatice)
- Piese scrise:
 - o Memoriu general care cuprinde sinteza studiilor analitice și prospective, diagnosticul general și prospectiv; strategia de dezvoltare spațială, elemente de mobilitate urbană-existente și propuse; politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare; lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare, planul de acțiune pentru implementarea planului;
 - o Regulament Local de Urbanism;
- Piese desenate:
 - o Analize funcționale; încadrarea în teritoriu, situația existentă – disfuncționalități, reglementări circulație, reglementări urbanistice, unități teritoriale de referință, reglementări – echipare edilitară – alimentare apă potabilă, rețea canalizare, alimentare gaz metan, alimentare energie electrică, rețea telecomunicații – TV – internet, proprietatea terenurilor și obiective de utilitate publică, strategia de dezvoltare spațială.

La documentație au fost obținute următoarele avize / acorduri:

- avizul autorității competente pentru protecția mediului - Decizia etapei de încadrare nr. 1 /14.05.2021;
- Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate nr. 7 /12.04.2021
- Transelectrica nr. 6199 din 13.07.2022
- SDEE Transilvania Nord Sucursala Satu Mare, Comisia Tehnico-Economică 342/256 / 13.09.2018
- Regia Națională a Pădurilor – Romsilva – Direcția Silvică Satu Mare nr. 4494/F.M.I./18.10.2021
- Telecom Romania Communications S.A. nr. 104 din 22.04.2021
- S.C. RCS & RDS S.A. punct de lucru Satu Mare nr. 763 din 17.05.2021
- Agenția Națională „Apele Române” nr. 36 din 07.05.2019
- Ministerul Sănătății Publice, Direcția de Sănătate Publică Jud. Satu Mare nr. 267 din 06.09.2018

- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare , Filiala teritorială Someș-Criș, unitatea de administrare Satu Mare nr. 139 din 05.02/2018
- Consiliul Județean Satu Mare –Direcția Tehnică, Serviciul Drumuri și Transporturi nr. 12204 din 20.07.2018
- Consiliul Județean Satu Mare –Direcția Arhitect Șef nr. 6 din 29.03.2021
- S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 13.115 din 03.08.2018
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Someș” al Județului Satu Mare nr. 4159750 din 26.07.2018
- Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare nr. 1226 / 18.11.2020
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare nr. 45 /05.08.2020
- Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare - Aviz Privind Clasa de Calitate nr. 401 din 30.10.2019
- Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării nr. DT.3501 din 13.05.2019
- Ministerul Afacerilor Interne , Direcția Generală Logistică nr. 424.409 / 04.11.2019
- Serviciul Român de Informații nr. 101.895 din 19.04.2022
- Inspectoratul General al Poliției Române, Inspectoratul de Poliție Județean Satu Mare, Poliția Municipiului Satu Mare, Biroul Rutier nr. 270309 /13.07.2018
- Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15963 din 16.12.2022
- Delgaz Grid nr. 214049264 din 21.12.2022
- Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.A. nr. 56837/1467/18.07.2022
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 7925/7924/2033/16816/1050 din 03.03.2021
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare – Aviz de Începere a Lucrării nr. 390/2021
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare – Proces Verbal de Recepție nr. 461/2021 însoțit de planurile topografice vizate A.N.C.P.I . cu numărul de înregistrare 25120 din 06.04.2021
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 10/2022, înregistrat cu nr. 112675 din 11.10.2022.

Condițiile din avize/acorduri au fost respectate/introduse în documentație.

Documentația de actualizare P.U.G. și R.L.U. elaborată pentru comuna Păulești este în conformitate cu legislația în vigoare, având obținute avizele și acordurile prevăzute de lege precum și achitarea tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația.

Documentația de urbanism a parcurs procedura de informare și consultare a populației conform „Raport privind consultarea populației pentru Plan Urbanistic General al comunei Păulești, județul Satu Mare” nr. 5461 din 21.06.2022, emis de Comuna Păulești și semnat de către primar.

Elaboratorul S.C. Aedilis Proiect S.R.L. și beneficiarul documentației Comuna Păulești, răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.G., care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare precum și, în conformitate cu documentația pe baza căreia s-a obținut avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 10/2022, respective de respectarea în integralitate a legislației în vigoare cu incidență asupra

documentației Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent, prezentată spre avizare.

Comisia Tehnică Județeană de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a analizat documentația depusă în ședințele din data de 25.03.2021, 23.06.2022 și 28.07.2022, solicitând completări ulterioare, conform legislației în vigoare, în urma ședinței Comisiei Tehnice Județene de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.12.2022 se constată îndeplinirea obligațiilor legale și se a **fost emis avizul tehnic al Arhitectului Șef al județului Satu Mare** în vederea analizării și aprobării documentației în Consiliul Local al Comunei Păulești.

În urma analizării documentației și a documentelor anexate la aceasta se constată în îndeplinirea obligațiilor legale și **propune emiterea avizului tehnic al Arhitectului Șef al comunei Păulești. în vederea analizării și aprobării documentației în Consiliul Local al Comunei Păulești. .**

ARHITECT ȘEF

(PRIN A.D.I. A.C.S.A.)

C. Arh Pagner Robert