



SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

proiect nr. 08 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

**CONSTRUIRE STAȚIE DE BAZĂ
PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII
ELECTRONICE**

**intravilan sat Căpleni, nr.cad. 101433
comuna Căpleni, județul Satu Mare**

Beneficiar:

S.C. Digi Romania S.A.
str. Dr. Staicovici nr.75, București

mai 2024





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

Proiect nr.
08 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII
DE COMUNCAȚII ELECTRONICE
nr.cad. 101433, Căpleni, jud.Satu Mare
Beneficiar: S.C. DIGI ROMANIA S.A. București

BORDEROU PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. Date de recunoaștere a documentației
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ
5. Concluzii, măsuri în continuare

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Dispoziții generale
- II. Reguli de bază privind ocuparea terenurilor
- III. Zonificare funcțională
- IV. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

BORDEROU PIESE DESENATE

planșa nr. 1 – Încadrare în teritoriu	A4	scara 1: 10.000
planșa nr. 2 – Situația existentă	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 3 – Reglementări urbanistice - zonificare	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 4 – Reglementări echipare edilitară	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 5 – Proprietatea asupra terenurilor	A3	scara 1: 1.000
planșa nr. 6 – Propuneri de ilustrare urbanistică	A3	scara 1: 1.000

mai 2024

DIRECTOR
ing. Adrian Gheorghiu





SC C&A ACCES SRL
Piața Romană bl.D8 sc.D ap.16A
440012 Satu Mare
Tel: 0361-428242; 0722-262592
e-mail: caaces@smo.ro

Proiect nr.
08 / 2024
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII
DE COMUNCAȚII ELECTRONICE
nr.cad. 101433, Căpleni, jud.Satu Mare
Beneficiar: S.C. DIGI ROMANIA S.A. București

- vol. I -

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1 Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal pentru Construire stație de bază pentru servicii de comunicații electronice, în intravilan sat Căpleni, comuna Căpleni, nr.cad.101433, jud. Satu Mare

1.2 Beneficiar: DIGI ROMANIA S.A. București

1.3 Elaborator: SC C&A ACCES SRL Satu Mare

- arh. Aurelian Gheorghiu
- ing. Adrian Gheorghiu

1.4 Proiect nr. 08 / 2024

1.5 Obiectul lucrării; elemente de temă

Obiectul lucrării este **elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal** pentru un amplasament situat în partea de vest a intravilanului localității Căpleni, într-o zonă slab urbanizată a localității.

Pe acest amplasament beneficiara intenționează să amplaseze un turn de telefonie mobilă îmbunătățind astfel acoperirea teritoriului cu semnal de calitate.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea funcțiunii din zonă de locuit în zonă tehnico-edilitare – stație de comunicație, coform avizului de oportunitate emis de către primarul comunei Căpleni, respectiv s-au determinat reglementările urbanistice aplicabile pentru realizarea construcțiilor, a echipărilor edilitare și amenajărilor.

1.6 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:2000 puse la dispoziție de beneficiară și elaborate de ing. topo. Poptelecan Bogdan Adrian prin SC Terra Topo SRL Satu Mare și avizat de OCPI Satu Mare cu nr. 4410 din 09.02.2024 și procesul verbal de recepție nr. 265 din 13.02.2024.

Studiile geotehnice au fost întocmite de ing.geolog Lăpuște Dragoș-Gelu, Dra Geotech Stud S.R.L. Satu Mare, în septembrie 2023.

Au fost de asemenea consultate următoarele documentații elaborate anterior și care au legătură cu amplasamentul:

- Planul Urbanistic General al comunei Căpleni, proiect nr. 3 din 2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Căpleni nr. 31 din 27.08.2007, și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Căpleni nr. 23 din 17.05.2017;

- Avizul de oportunitate nr. 1 din 24.04.2024 emis de către primarul comunei Căpleni;



- Certificatul de Urbanism nr. 2 din 07.02.2024 emis de către primarul comunei Căpleni;
- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- studiile de specialitate la nivel de PATJ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - situația existentă

- planșa nr. 1- încadrare în teritoriu
- planșa nr. 2 - situația existentă

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a intravilanului localității Căpleni, comuna Căpleni.

Terenul studiat este într-o zonă slab urbanizată, la capătul unei străzi, cu o zonă de protecție pentru rețelele de energie electrică. Zona este prevăzută ca zonă de locuințe, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ. Cea mai apropiată anexă gospodărească este cea a proprietarului terenului, la aproximativ 29 m, iar alte construcții de locuințe se află la mai mult de 73 m.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este proprietate privată a numitului Koch Zsolt, teren pentru care a fost semnat un contract de locațiune nr. 4610000604 din 14.09.2023, pe o perioadă de 15 ani, în favoarea RCS&RDS SA (actual DIGI ROMANIA SA). Contractul de locațiune a fost semnat pentru parcela cu nr. cadastral 100055 Căpleni, din care, ca urmare a contractului, a fost realizată o divizare a parcelei prin intermediul unei documentații de dezlipire avizată de OCPI cu nr.45412/07.12.2023, rezultând două parcele după cum urmează: nr.cad.101433 în suprafață de 250 mp pe care se dorește realizarea investiției, și nr.cad.101434 în suprafață de 3.869 mp prin care beneficiara are drept de acces pentru cabluri și racorduri, respectiv acces la parcela unde se va realiza investiția.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a intravilanului localității Căpleni, zonă de locuințe, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ, comuna Căpleni.

Acest amplasament este mărginit la nord, est și vest – teren pășune și curți-construcții intravilan; la sud – teren pășune intravilan.

Distanțele aproximative dintre amplasamentul studiat și anumite zone de interes sunt: aproximativ 12 m față taluzul digului de la limita intravilanului localității Căpleni, aproximativ 19 m față de LEA 20 kV din zonă, respectiv 3133 m față situl Natura 2000 – ROSPA0016 Campia Nirului - Valea Ierului.

2.3 Elemente de cadru natural

Situare - zona studiată este amplasată în partea de vest a intravilanului localității Căpleni.

Relieful este plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 117 m.

Clima este temperat continentală, moderată, cu influențe, după anotimp, fie din partea maselor de aer subtropicale fie a celor polar - continentale. Dominante sunt masele de aer vestic având umiditate ridicată. Temperaturile medii anuale sunt de 12 - 13 °C. Temperatura medie de iarnă este de +2 - -2 °C, mediile de vară ajungând la 15 – 20 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (750 – 1000 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120.

Geologia

Din punct de vedere geologic, teritoriul județului face parte din unitatea structurală a Depresiunii Panonice (în nord – Câmpia Someșului, respectiv compartimentul

estic – Câmpia Tisei). La sfârșitul terțiarului, fundanentul 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.

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 de mlaștină sunt reprezentate prin argile, nisipuri, pietrișuri, argilă roșcată și depozite leossoide. În această zonă, importante sunt formațiunile cuaternare.

Date seismice: conform Codului de proiectare seismică - prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100-1/2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale $a_g = 0,20g$, determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, iar condițiile locale de teren sunt date de valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ s, a spectrului de răspuns.

Adâncimea de îngheț: conform STAS 6054-85, este de -0,80 m față de cota terenului natural.

Litologia: pe baza cercetărilor de teren și a interpretării analizelor s-a stabilit succesiunea litologică a depozitelor existente:

Foraj nume	Cote cap - bază strat m	Descriere strate interceptate
F ₁	0,00 - 0,40	sol vegetal
	0,40 - 4,00	argilă prăfoasă, nisipoasă galben-cenușie
	4,00 - 6,00	nisip fin galben
Pânza de apă freatică nu a fost interceptată		

Condiții de fundare:

În urma analizării probelor reiese ca stratul de fundare va fi stratul de „argilă prăfoasă, nisipoasă galben-cenușie”.

Pe baza datelor obținute, considerăm că pentru executarea unei construcții din categoria D - construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de bază $P_{conv} = 250$ kPa pentru stratul constituit din „argilă prăfoasă, nisipoasă galben-cenușie”, în care se propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

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

2.4 Circulația

Accesul pe amplasament se face dintr-un drum public (stradă), aflată în intravilanul localității Căpleni, și prin terenul cu nr.cad.101434, proprietate privată a aceleiași persoane ca și terenul pe care se dorește realizarea investiției. Pentru acces beneficiara a obținut drept de servitute de trecere auto și pietonal, prin contractul de locațiune, art.2.

2.5 Ocuparea și folosința terenurilor, funcțiuni

În coformitatea cu extrasul de carte funciară parcela de teren pe care se dorește realizarea investiției este încadrată în categoria „pășune intravilan”. În prezent terenul este liber de construcții.

Restul zonei studiate cuprinde și terenurile imediat învecinate, accesul la amplasament, drumuri și terenuri pășune și curți construcții. Pentru aceste parcele nu se propun modificări urbanistice.

Amplasamentul studiat este compus din următoarele funcțiuni zonă de locuit, respectiv zonă căi de comunicații rutieră și amenajări aferente (stradă).

În cadrul zonei studiate a fost identificate următoarele zone de protecție / servitute:

- zonă de protecție LEA 20 kV (12 m din ax);
- zonă de protecție dig (4 m de la baza digului);
- zonă protecție rețele edilitare.

2.6 Bilanț teritorial, indicatori

În limita zonei studiate având o suprafață de 8.293 mp, bilanțul teritorial al folosințelor existente este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă de locuit și funcțiuni complementare	6.066	73,15
2	Zonă căi de comunicații rutieră și amenajări aferente	2.227	26,85
TOTAL ZONA STUDIATĂ		8.293	100,00

Terenul fiind intravilan, prin PUG zona studiată este prevăzută ca zonă de locuit și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ, astfel că pentru investiția propusă este necesară modificarea reglementărilor tehnice, prin intermediul elaborării și aprobării unui PUZ.

2.7 Proprietatea terenurilor

– planșa nr. 5 - circulația terenurilor

În zona studiată bilanțul tipurilor de proprietate este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
1	Teren proprietate privată a numitului Koch Zsolt, teren pentru care a fost semnat un contract de locațiune nr. 4610000604 din 14.09.2023, pe o perioadă de 15 ani, în favoarea RCS&RDS SA (actual DIGI ROMANIA SA), teren identificat conform extrasului C.F. nr. 101433 Căpleni nr.cad. 101433, dezlipit din parcela cu nr. cadastral 100055 Căpleni prin documentația avizată de OCPI cu nr.45412/07.12.2023	250	3,02
2	Terenuri proprietate privată a numiților Koch Zsolt și soția Koch Éva-Erika, diferența de teren rămasă în urma dezlipirii parcelei cu nr. cadastral 100055 Căpleni prin documentația avizată de OCPI cu nr.45412/07.12.2023, conform extrasului C.F. nr. 101434 Căpleni nr.cad. 101434	3.869	46,65
3	Terenuri pășune intravilan proprietate privată a altor persoane fizice sau juridice	1.947	23,48
4	Domeniu public al U.A.T. Căpleni, aferent străzii	2.227	26,86
TOTAL ZONA STUDIATĂ		8.293	100,00

2.8 Echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată, traversând parcela cu nr. cad. 101434 și de-a lungul străzii publice se află o rețea electrică aeriană de 20 kV care grevează amplasamentul. Pe strada publică, la aproximativ 200 m de amplasament se găsește ultimul stâlp de distribuție a energiei electrice de 0,4 kV, de unde se dorește alimentarea investiției.

2.9 Probleme de protecția mediului

Situarea terenului - teren intravilan.

Nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice care să greveze amplasamentul.

Nu s-au identificat poluări sau factori potențial generatori de poluare.

Pe amplasament sau în zona adiacentă nu au fost identificate monumente istorice sau alte valori de patrimoniu natural sau antropic.

Serviciile de colectare a deșeurilor sunt asigurate de autoritatea publică locală.

2.10 Opțiuni ale populației

Realizarea investiției este benefică deoarece beneficiara va extinde și îmbunătăți aria de acoperire în zonă cu semnal la telefonie mobilă.

Terenul pentru care se dorește modificarea reglementărilor urbanistice fiind proprietate privată, nu se pune problema unor anumite opțiuni ale populației din punctul de vedere al folosinței terenului. Eventualele observații ale populației vor putea fi identificate în cadrul procesului de informare și consultare publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Reglementari urbanistice conform PUG

– planșa nr. 1- încadrare în teritoriu

Conform Planului Urbanistic General al comunei Căpleni, proiect nr. 3 din 2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Căpleni nr. 31 din 27.08.2007, și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Căpleni nr. 23 din 17.05.2017, zona studiată se află în trup 1, L.M.d2 – terenuri libere în intravilanul existent, zonă de locuit cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

În Regulamentul de Urbanism aferent PUG, pentru zonă se menționează următoarele:

- funcțiuni existente și propuse: L.M.d.1 și L.M.d.2 - zone rezidențiale cu clădiri de tip rural;
- zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ pentru orice obiective care nu sunt locuințe;
- POT: 30%;
- CUT: 0,50;
- Regim de înălțime maximum P+1-M.

3.2 Certificatul de Urbanism

La cererea beneficiarului în vederea elaborării PUZ, primarul comunei Căpleni a emis Certificatul de Urbanism nr. 2 din 07.02.2024, prezentat în copie în anexă, în care, pentru imobilul studiat, cuprins în C.F. 101433 Căpleni, nr.cad. 101433, sunt înscrise următoarele elemente de reglementare:

Regim juridic:

- terenului este intravilan, proprietate privată.

Regim economic:

- folosință actuală – pășune, folosință – curți construcții, pășune.

Regim tehnic:

Conform Documentației de Urbanism nr. faza P.U.G, Nr. 3/2005 aprobată prin H.C.L. Căpleni nr. 31/27.08.2007, și prelungit cu H.C.L. nr.23/17.05.2017

L.M.d2 - terenuri libere în intravilanul existent

UTR 5; UTR 7; UTR 11; UTR 17; UTR 20; UTR 25; UTR 26; UTR 37; UTR 45; UTR 47; UTR 49; UTR 51; UTR 55; UTR 56; UTR 57; UTR 58; UTR 59; UTR 60; UTR 62; UTR 66

L.M.d2 (trup 1) - zona este situată în localitate (trup 1), și îmbracă majoritatea celorlalte U.T.R.-uri: ansambluri istorice protejate (Biserica Reformată), instituții publice și servicii de interes general, unități agricole și industriale. Între L.M.d.1 și L.M.d.2, zonele care înglobează 95% din populația localității se află zona centrală formată din cele două trupuri C1 și C2, străbătută de DC49 de la sud-vest la vest.

Funcțiune dominantă: L.M.d.1 și L.M.d.2 - zone rezidențiale cu clădiri de tip rural, care conțin 95% din locuințele prezente în localitate și au un regim de înălțime de parter

(80%) sau parter + etaj (20%). Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună și mediocră.

Funcțiunile complementare: cornetș, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Locuirea: L.M.d.1, L.M.d.2 – conțin 100 % din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 40,70% din suprafețele U.T.R.-urilor.

Reglementări:

a) Permisuni:

L.M.d.1, L.M.d.2 - se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

b) Restricții:

L.M.d.1, L.M.d.2 - este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

c) Indici de control:

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,5

Dacă intenționați elaborarea unui PUZ acesta se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și cu respectarea tuturor etapelor prevăzute la art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

3.3 Avizul de oportunitate

În aplicarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectantul a elaborat în martie 2024 Studiul de oportunitate pentru „Construire stație de bază pentru servicii de comunicații electronice, sat Căpleni, comuna Căpleni, nr.cad.101433, jud. Satu Mare”. Studiul a fost avizat de primarul comunei Căpleni cu Avizul de Oportunitate nr. 1 din 24 aprilie 2024, anexat în copie. Avizul stabilește că modificarea reglementărilor din PUG se vor face prin elaborarea unui PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care se reglementează prin PUZ este delimitat la nord, est, vest și sud de teren intravilan proprietate privată.

Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: Zonă, pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare – stație comunicație; Zonă, circulație accese.

Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT max.= 90%, CUT = 0,90;
- regim de înălțime P, P+1-M, Hmaxim construcție 25,00 m;
- aliniament: retragerile/servituțiile la amplasare noilor construcții vor respecta prevederile Cod Civil și condițiile avizelor / acordurilor.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- parcările se vor asigura pe parcela proprie;
- se vor asigura distanțele minime între clădiri necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor în vigoare;

- echipare tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele existente în zonă.

La documentația PUZ se vor obține următoarele avize: Distribuție Energie Electrică România S.A., Sucursala Satu Mare; Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Someș” Satu Mare; Direcția de Sănătate Publică; Autoritatea competentă pentru Protecția Mediului; Consiliul Județean; S.T.S.; S.R.I.; M.Ap.N.; RCS&RDS.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Posibilități de valorificare a elementelor de cadru natural: nu este cazul.

3.5 Modernizarea și organizarea circulației

– planșa nr. 3 - reglementări urbanistice

Accesul la amplasament se realizează din strada publică, respectiv teren proprietate privată pentru care beneficiara are drept de servitute de trecere auto și pietonal. Acest drum pe proprietate privată va avea o lățime de 3 m și o platformă de întoarcere.

Parcarea autovehiculelor de intervenție se va face pe parcela proprietate privată, conform R.G.U. Art.33.

În vederea execuției antenei, din fonduri de organizare de șantier se vor lua măsurile necesare asigurării corespunzătoare a accesului utilajelor și materialelor pe drumul existent și cel propus.

3.6 Zonificare funcțională, reglementări

– planșa nr. 3 - reglementări urbanistice

Zona studiată în cadrul PUZ are o suprafață de 8.293 mp.

Suprafața de teren de 250 mp pe care se propune realizarea stației de comunicație este înscrisă în Cartea Funciară nr. 101433 Căpleni nr.cad. 101433.

Pentru parcela pe care se va realiza investiția regimul economic se va schimba din „pășune” în „curți-construcții”, urmare a obținerii autorizației de construire.

Pentru cei 250 mp se vor institui următoarele reglementări urbanistice: zonă pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare – stație de comunicație; regim de înălțime maxim 25 m; POT maxim = 90%; CUT maxim = 0,90.

Pentru retrageri se vor respecta actele normative în vigoare și Codul Civil. Prin Avizul de oportunitate nu s-a stabilit o anumită retragere minimă sau obligatorie.

Parcela pe care se va realiza investiția urmează a fi împrejmuită pe limita de proprietate, pe structură metalică transparentă cu înălțimea de minim 1,80 m, și va asigura accesul pietonal și carosabil, inclusiv pentru situații de urgență, conf. RGU art. 25 și 26, din drumurile de acces și cele publice existente.

Pe amplasament urmează a se realiza un turn-antena metalic, având înălțimea maximă de 25 m care va deservi stația de comunicație. Antena propusă va avea structură metalică (grinzi cu zăbrele) ancorată în trei sau patru blocuri de beton și balizată conform normelor.

Pentru restul suprafețelor studiate se păstrează funcțiunile și condițiile existente în documentațiile de urbanism aprobate.

3.7 Servituți

Pentru zona studiată s-au identificat și marcat următoarele servituți:

- zonă de protecție LEA 20 kV (12 m din ax);
- zonă de protecție dig (4 m de la baza digului);
- zonă protecție rețele edilitare.

3.8 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru zona studiată este următorul:

Nr. crt	specificația	suprafața m ²	%
INTRAVILAN			
1	Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare – telecomunicații	250	3,02
2	Zonă de locuit și funcțiuni complementare	5.816	70,13
3	Zonă căi de comunicații rutieră și amenajări aferente	2.227	26,85
TOTAL ZONA STUDIATĂ		8.293	100,00

3.9 Indicatori urbanistici

Principalii indicatori urbanistici de control propuși prin PUZ (pentru parcela propusă) sunt următorii:

POT_{maxim} = 90 %

CUT_{maxim} = 0,90

Regim de înălțime P, P+1-M, H_{maxim} = 25 m

3.10 Parcelarea propusă

Prin prezenta documentație nu se propun modificări de parcele, dezlipiri sau alipiri.

3.11 Dezvoltarea echipării edilitare

– planșa nr. 4 - reglementări echipare edilitară

Prin PUZ se propune asigurarea utilităților publice, după cum urmează:

Alimentare cu apă - nu e cazul.

Canalizare - nu e cazul.

Alimentare cu căldură

Încălzirea instalațiilor din cabină se va realiza în soluție proprie, prin intermediul unor aeroterme.

Alimentare cu gaze - nu e cazul.

Alimentare cu energie electrică și iluminat

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul unui bransament subteran, de aproximativ 200 m, de la rețeaua stradală, de-a lungul zonei cu servitute de trecere și a străzii;

Pentru investiție se va urmări amplasarea de panouri fotovoltaice pe amplasament.

Gospodărie comunală, colectarea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se va realiza prin colectarea de către echipele de intervenție.

Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare existentă se păstrează propunerile din PUG privind asigurarea utilităților.

3.12 Protecția factorilor de mediu

Până în prezent, pe amplasamentul studiat nu au fost identificate și nu s-au manifestat riscuri sau fenomene naturale periculoase și nici poluări tehnologice industriale sau agricole.

Prin soluția de urbanism propusă prin PUZ nu se generează riscuri sau amenințări asupra calității factorilor de mediu. Prezentul PUZ va permite reglementarea funcțiunilor și un mai bun control al activităților, respectându-se ordinul nr. 1193/2006 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz.

Evacuarea deșeurilor rezultate în urma construcției obiectivului se va realiza prin colectarea acestora de către echipele de intervenție.

Distanța dintre amplasamentul pe care este propusă antena de telecomunicații și casa de locuit cea mai apropiată, existentă, este de aproximativ 73 m.

Realizarea investiției nu va avea consecințe negative asupra zonelor învecinate și nu va avea efecte negative asupra mediului înconjurător.

3.13 Obiective de utilitate publică

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația nu propune în sarcina beneficiarului investiții de utilitate publică.

3.14 Circulația terenurilor

– planșa nr. 5 - proprietatea asupra terenurilor

Documentația nu propune transferuri de teren între domeniul public și cel privat.

Proprietatea asupra terenurilor rămâne nemodificată. Se vor nota în cărțile funciare date privind contractul de locațiune și dreptul de trecere auto și pietonal în favoarea beneficiarei documentației.

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiară.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiară.

4.2 Defalcarea costurilor

<u>Tipuri de cheltuieli</u>	<u>Responsabil de cheltuieli</u>	<u>Perioada estimată a lucrărilor</u>
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
Întocmire și aprobare PUZ	Beneficiara documentației	februarie – august 2024
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru rețele, bransamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiara documentației	august – octombrie 2024
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier	Beneficiara documentației	noiembrie – decembrie 2024
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Beneficiara documentației	noiembrie – decembrie 2024
Cheltuieli pentru investiția de bază – construcții și instalații; dotări	Beneficiara documentației	noiembrie – decembrie 2024
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)	Beneficiara documentației	noiembrie – decembrie 2024

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiara dorește realizarea investiției conform următoarelor etape:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse: rețele, instalații și drumuri de acces
- realizarea investițiilor propuse: rețele, instalații și drumuri de acces

- amenajarea accesului și a împrejurimilor
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcției

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind modificarea reglementărilor PUG;
- au fost respectate prevederile RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- stabilirea funcțiunii ca zonă pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare – stație de comunicație ($POT_{MAX}=90\%$, $CUT_{MAX}=0,90$, $H_{maxim\ admis}=25\text{ m}$), teren de care beneficiara documentației dispune prin contract de locațiune, în suprafață de 250 mp, parcela înscrisă C.F. nr. 101433 Căpleni nr.cad. 101433;
- schimbarea regimului economic a parcelei de 250 mp, prin trecerea din categoria „pășune” în cea de „curți-construcții”, ca efect al obținerii întăbulării construcției propuse.

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii și asigurarea finanțării acesteia revine primăriei comunei Căpleni, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al comunei Căpleni.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a propunerilor avansate urmează a se elabora documentația specifică în vederea înscrierii operațiilor în cărțile funciare.

Termenul de valabilitate propus pentru prezenta documentație este de 3 ani, de la aprobarea ei prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Căpleni.

mai 2024

Întocmit:

Urbanism:

Arh. Aurelian Gheorghiu, atestat RUR - B, C, D, E, F6



Echipare edilitară, cadrul natural și calitatea mediului:

ing. Adrian Gheorghiu, atestat RUR – F1, G1

