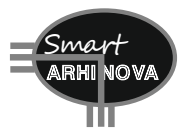


PROIECT NR. 134/ 2022



**SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.**

**Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Sa  
Mare**

Telefon: 0743/015808, 0744/015799, 0261/710696

Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005

Cod fiscal: RO 17661147

Cont: RO18BRDE310SV09867123100

Web: [www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), E-mail: [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA  
GOSPODARESCA P, SATU MARE,**

**STR. CURTUIUS 1, F.N., NR. TOP. 180642**

**JUDET SATU MARE**

- FAZA P.U.Z. -

**BENEFICIAR: VARNA NICOLAE  
VARNA MARIA**

**PROIECTANT: SMART ARHINOVA STUDIO SRL**

**Satu Mare, Str. SIMION BARNUTIU, Nr. 14**

**0743 015808, 0743 015 799**

**[www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)**

**Sef proiect: Arh. Ilea Gheorghe**

**Proiectant: Arh. Ilea Casandra Iulia**

PROIECT NR. 134/ 2022  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA  
GOSPODARESCA P, SATU MARE,  
STR. CURTUIUS 1, F.N., NR. TOP. 180642

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Lista de semnaturi ( colectiv de elaborare)
- Memoriu tehnic
  - Cap. 1 – Introducere
  - Cap. 2 – Situatia existenta - Stadiul actual al dezvoltarii
  - Cap. 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica (Reglementari)
  - Cap. 4 – Obiective de utilitate publica, circulatia terenurilor
  - Cap. 5 – Concluzii – Masuri in continuare
  - Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- Regulament Local de Urbanism
- Extras CF
- Plan de situatie cadastral – Ridicare topo
- Studiu geo
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize

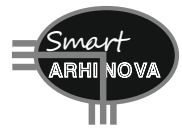
### B. PIESE DESENATE

- Arhitectura :
  - U1. Incadrare in teritoriu sc. 1 : 5000
  - U2. Situatia existenta sc. 1 : 1000
  - U3. Reglementari urbanistice sc. 1 : 1000
  - U4. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1 : 1000
  - U5. Ilustrare urbanistica sc. 1 : 1000
  - U6. Profil stradal sc. 1 : 1000
  - U7. Imprejmuire front stradal sc. 1 : 100
- Echipare edilitara
  - E1. Plan de situatie lucrari tehnico-edilitare sc. 1 : 1000

Satu Mare  
Iulie, 2023

Arh. Ilea Casandra Iulia  
Arh. Ilea Gheorghe

PROIECT NR. 134/ 2022



**SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.**

**Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Sa  
Mare**

Telefon: 0743/015808, 0744/015799, 0261/710696

Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005

Cod fiscal: RO 17661147

Cont: RO18BRDE310SV09867123100

Web: [www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), E-mail: [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

**1. LISTA DE SEMNATURI**

**- Urbanism**

**arh. Ilea Gheorghe**

**arh. Ilea Casandra Iulia**

**Satu Mare  
Iulie, 2023**

**Arh. Ilea Casandra Iulia  
Arh. Ilea Gheorghe**

PROIECT NR. 134/ 2022  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA  
GOSPODARESCA P, SATU MARE,  
STR. CURTUIUS 1, F.N., NR. TOP. 180642

## **A. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

### **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL „CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA GOSPODARESCA P, SATU MARE, STR. CURTUIUS 1, F.N., NR. TOP. 180642**

**Beneficiari: VARNA NICOLAE  
VARNA MARIA**

**Elaborator: SMART ARHINOVA STUDIO SRL**

**Arh. GHEORGHE ILEA**

**Arh. CASANDRA ILEA**

Colaboratori:

- topo. Meszaros Stefan
- geol. Lapuste Dragos

#### **1.1 Proiect nr. 134 / 2022**

#### **1.2 Obiectul lucrării; elemente de temă**

##### **1.2.1 Obiectul lucrării este:**

- Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe un teren situat in municipiul Satu Mare, str. Curtuius 1, f.n., nr. Top 180642

Prin prezenta documentatie se propune elaborarea unui P.U.Z. – “ CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA GOSPODARESCA P”, conform certificatului de urbanism si avizului de oportunitate anexate.

Terenul are in prezent destinatia de teren arabil extravilan, se doreste introducerea in intravilan a parcelei studiate cu destinatia de zona de locuit si functiuni complementare.

### **1.3 Surse documentare**

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1000, puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Meszaros Stefan în format electronic în sistem de proiecție Stereo70. Documentatia topografica a fost avizata de OCPI Satu Mare.

Studiile geotehnice au fost întocmite de geol. Lapuste Dragos.

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

- evidențele cadastrale ale Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

## **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ – stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1 Situarea în teritoriu, elemente de cadru natural**

- planșa nr. U1- încadrare în teritoriu

- planșa nr. U2- situația existentă

**Situare** - zona studiată este situată în municipiul Satu Mare, str. Curtuius 1, f.n., nr. Top 180642.

- amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcelă topografică:

- CF 180642, nr, top. 180642 – S = 5000 mp

Terenul are destinația de teren arabil extravilan și se învecinează cu:

la nord – canal de desecare

la sud – str. Curtuius 1

la est – teren extravilan

la vest – teren intravilan conform c.f. 169092

**Relieful** este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 124 m.

**Clima** este temperată 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 +3 -5 °C, mediile de vară ajungând la 15 - 20 °C cu maxime depășind uneori 35 °C. Precipitațiile medii multianuale sunt relativ bogate (500 - 1000 mm), numărul mediu al zilelor cu precipitații fiind mai mare de 120.

#### **Geologia**

Terenul amplasamentului studiat este constituit din formațiuni argiloase, cu o intercalație subțire de nisip argilos, iar la -3,0 m - -5,0 m apare argila ruginie cenușie.

Adâncimea minimă de fundare se consideră la -0,8 m față de nivelul actual al terenului.

Valoarea de bază a presiunilor convenționale s-a calculat comparativ, conform STAS 3300/2-85, pentru stratul de argilă cenușie gălbuie, în stare plastic consistentă și porozitate mijlocie ( $I_c=0,80$ ,  $e=0,80$ ), rezultând  $P_{conv}=330$  kPa. Această valoare este valabilă în cazul fundațiilor cu lățimea tălpii  $B=1,0$  m și adâncimea de fundare de  $D=2,0$  m. Pentru alte valori ale  $B$  sau  $D$ , la valoarea de bază a presiunii convenționale se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime, conform prescripțiilor STAS 3300/2-85.

Apa freatică este cantonată în formațiunile de argila galbena, nisipoasa, nivelul ei oscilând în funcție de variația nivelului apelor râului Someș, care exercită un drenaj natural asupra apelor freatice. În straturile superioare ale terenului se formează un strat acvifer suprafreatic, prin acumularea apelor de infiltrație din precipitații atmosferice. Cu forajele executate nivelul suprafreatic s-a interceptat la -5,0 m.

**Riscuri naturale** – În studiile de specialitate la nivel PATJ pentru amplasament nu au fost identificate riscuri naturale datorate inundațiilor sau alunecărilor de teren. Din punctul de vedere al seismicității, conform Normativului NP 055-01 amplasamentul este în zona seismică „E” cu intensitatea seismică VII, respectiv conform Normativului P100-1/2006 coeficientul  $a_g = 0,12$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

## **2.2 Regim juridic, servituți**

Zona studiată situată în municipiul Satu Mare, str. Curtuius 1, f.n., nr. Top 180642, având destinația de teren arabil în extravilan.

În zonă sau în vecinătate există funcțiuni care introduc servituți asupra terenului studiat, după cum urmează:

- Canal de desecare – 2 m din buza canalului

## **2.3 Folosința terenurilor, funcțiuni**

Terenul studiat este situat în extravilanul Municipiului Satu Mare și are folosința actuală de teren arabil.

## **2.4 Proprietatea terenurilor**

Amplasamentul este situat în Satu Mare, str. Curtuius 1, f.n., nr. Top 180642.

- amplasamentul studiat este proprietate privată a beneficiarului Varna Nicolae și Varna Maria - amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcelă topografică:
- CF 180642, nr, top. 180642 – S = 5000 mp

## **2.5 Accese**

Accesul la parcelă se realizează din str. Curtuius 1, aflată pe latura sudică a amplasamentului – strada este nemodernizată, nu este asfaltată în fața parcelei studiate și nu sunt amenajate zone verzi.

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura conform RGU art. 25, 26.

## **2.6 Echiparea tehnico-edilitară**

Pe str Curtuius 1 există următoarele utilități:

- alimentare cu apă – rețea existentă
- canalizare – rețea existentă
- alimentare cu energie electrică – rețea existentă

- alimentare cu gaz – nu exista retea in zona amplasamentului conf. Aviz Delgaz  
Evacuarea deșeurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

## **2.7 Probleme de protecția mediului**

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

## **2.8 Potențial de dezvoltare**

Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere faptul ca amplasamentul:

- Este situat in municipiul Satu Mare pe str. Curtuius 1, intr-o zona cu locuinte unifamiliale existente
- dispune de toate utilitatile pe strada Curtuius1
- amplasamentul este cuprins in intravilan conform P.U.G. Satu Mare in curs de elaborare
- zona invecinata este zona de locuit cu functiuni complementare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

– planșa nr. 3 - reglementări urbanistice

### **3.1 Oportunitatea P.U.Z.**

Oportunitatea realizarii P.U.Z. pentru zona studiata este justificata prin:

- Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere ca Municipiul Satu Mare este in continua dezvoltare, intr-o zona cu locuinte unifamiliale existente si este posibila rezolvarea acceselor si a utilitatilor necesare.

Beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. nr. 956/23.11.2022 emis de Primaria Municipiului Satu Mare, jud. Satu Mare (anexat in copie in prezenta documentatie).

### **3.2 Zonare funcțională**

Prin prezenta documentatie se propune pentru parcela studiata trecerea din extravilan in intravilan cu functiunea de zona de locuit si functiuni complementare in vederea construirii a unei case de locuit D+P si o anexa gospodareasca P.

### **3.3 Organizarea circulației**

Accesul carosabil se va realiza din STR. Curtuius 1, aflata pe latura sudica a amplasamentului. Astfel accesul carosabil va fi de 4 m latime, iar cel pietonal de 2 m latime.

Str. Curtuius 1 este asfaltata pana in vecinatatea amplasamentului si are un profil de cca. 13,5 m latime – conform Profil stradal 1-1.

Pe amplasament se vor asigura accesele carosabile si pietonale conform R.G.U

### **3.4 Bilanț teritorial propus**

Bilanțul teritorial propus pentru amplasamentul studiat este următorul:

## **BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1.	EXTRAVILAN				
	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	5000,0	100	-	-
2.	INTRAVILAN	mp	%	mp	%
	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUN COMPLEMENTARE	-	-	5000,0	100
	<b>TOTAL</b>	<b>5000,0</b>	<b>100</b>	<b>5000,0</b>	<b>100</b>

Din suprafata totala de 5000 mp, aferenta PUZ“ CASA DE LOCUIT D+P SI ANEXA GOSPODARESCA P”, propusa a fi introdusa in intravilan, suprafata propusa pentru decopertare compusa din constructii, dotari tehnico-edilitare, cai de circulatie este de 850 mp.

### **Indicatori urbanistici**

Prin prezenta documentatie se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: trecerea terenului din extravilan in intravilan proprietate privata
- regimul economic:

- o Folosinta propusa curti constructii intravilan

- regim tehnic: zona de locuit si functiuni complementare
- procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 25%

- o coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0,75

- o regim de inaltime: maxim D+P+1
- o regim de aliniere :

- retragere minim 15 m de la mejda stradala
- retragere minim 0,6 m de la limitele de proprietate laterale
- retragere minim 5 m de la limita de proprietate posterioara

### **3.5 Capacitatea**

Prin prezenta documentatie se propune mentinerea parcelei existente si se stabileste destinatia de zona de locuit, in vederea construirii unei case de locuit D+P si o anexa gospodareasca P.

### **3.6 Echipare edilitară**

*- planşa nr. E1- plan de situatie lucrari tehnico-edilitare*

Pe str. Curtuius 1 exista urmatoarele utilitati:

- alimentare cu apa – retea existenta
  - canalizare – retea existenta
  - alimentare cu energie electrica – retea existenta
  - alimentare cu gaz – nu exista retea in zona amplasamentului conf. Aviz Delgaz
- Pentru amplasament se propun urmatoarele bransamente si racorduri la utilitatile stradale:
- alimentare cu apa – bransament
  - canalizare – racord



- alimentare cu energie electrica – bransament
- evacuarea deșeurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

Prin intermediul prestatorilor specializați casa de locuit va putea fi echipata cu rețele de telefonie, CATV, internet, etc.

Amplasarea rețelilor și echipamentelor tehnico edilitare va fi conformă cu planul de situație și prezentat în planșa E1.

### **3.7 Protecția factorilor de mediu**

#### **Zone / funcțiuni protejate**

Pentru teritoriul studiat nu au fost identificate zone de protecție și de servitute care să condiționeze din acest punct de vedere realizarea investițiilor.

#### **Servituți / restricții**

- Canal de desecare – 2 m din buza canalului

#### **Evacuarea deșeurilor**

Documentația propune următoarele soluții de evacuare a deșeurilor:

- deșeurile de tip menajer și asimilate precum și cele din domeniul public (străzi și zone verzi) vor fi colectate și transportate la depozitul de deșuri prin intermediul serviciului de salubritate al municipiului Satu Mare. Pentru aceasta fiecare unitate locativă își va asigura un spațiu de colectare corespunzător.

- deșeurile speciale rezultate din alte tipuri de activități și care nu se încadrează în categoria deșeurilor de tip menajer vor fi colectate și transportate / anihilate prin grija exclusivă a producătorului.

## **4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, CIRCULAȚIA TERENURILOR**

*– planșa nr. 4- circulația terenurilor, proprietatea asupra terenurilor*

### **4.1 Obiective de utilitate publică**

Nu este cazul.

### **4.2 Circulația terenurilor**

Operațiunile de circulație propuse, a terenurilor proprietate a beneficiarilor documentației, sunt următoarele:

- pastrarea in proprietatea beneficiarilor a parcelei studiate

## **5. CONCLUZII**

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- reglementarea urbanistica a parcelei studiate conform prezentei documentatii

Documentația urmează a fi supusă de către beneficiar dezbaterei și obținerii Avizului Unic al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Primăriei Satu Mare precum și aprobării (conform Legii nr. 350 / 2001 a amenajării teritoriului și urbanismului) prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Satu Mare.

Certificatul de urbanism va fi solicitat de către fiecare investitor, public sau privat, și vor fi emise de Primaria Municipiului Satu Mare în baza reglementărilor din PUZ.

**Satu Mare**  
**Iulie, 2023**

**Arh. Ilea Casandra Iulia**  
**Arh. Ilea Gheorghe**

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ reglementeaza indicatorii urbanistici, regimul de aliniere, echiparea tehnico edilitara.

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**Funcțiunile admise** la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșa nr.3 – reglementări urbanistice:

- Zona de locuit – doua case de locuit unifamiliale P+1

Pot fi autorizate și alte funcțiuni complementare și de deservire a funcțiunilor de bază cum ar fi: parcaje, garaje, echipări tehnico-edilitare și de asigurare a utilităților, mobilier urban, amenajări de spații verzi, de agrement, de joacă și sportive, panouri de reclamă și informare, împrejmuiri.

Sunt de asemenea recomandate plantațiile și zonele verzi de protecție pe minim 30% din suprafața parcelei.

**Funcțiunile interzise** la autorizare sunt funcțiunile generatoare de riscuri antropice (explozie, incendiu, degajări de substanțe toxice, etc.) și cele poluatoare (industrie, depozite, amenajări pentru transporturi, etc.).

### **CONDITIONĂRI, INTERDICȚII**

- Nu se vor folosi materiale reflectorizante la invelitori si imprejmuiri.

### **REGIM DE ALINIERE**

**Regimul de aliniere** al clădirilor va fi conform cu cele prezentate în planșa nr. U3.

- retragere minim 15 m de la meșda stradala
- retragere minim 0,6 m de la limitele de proprietate laterale
- retragere minim 5 m de la limita de proprietate posteroara

### **INDICATORI URBANISTICI DE CONTROL**

Indicatorii urbanistici de control pentru zonă vor fi următorii:

Principalii indicatori urbanistici de control propusi:

procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 25%

- coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0,75

- regim de inaltime: maxim D+P+1
- H cornisa = max. 7,0 m
- H total = max. 10,0 m

La intocmirea documentatiei in faza D.T.A.C.-P.T. se vor respecta normele de protectie impotriva incendiilor conform legislatiei in vigoare.

## **STRUCTURI CONSTRUCTIVE, PLASTICĂ ARHITECTURALĂ**

Plastica arhitecturală va fi caracteristică clădirilor de locuit.

Conform legislației în vigoare, pentru clădirile aflate în raza mai mică de 3000 m față de gardul perimetral al obiectivului din zona cu destinație specială „S”, se impune ca acoperișul acestora să nu fie realizat din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice.

Structurile constructive admise pentru investiții vor fi durabile, fundații din beton, structura din zidărie de cărămidă, metal, etc. - structuri care să asigure cel puțin gradul III rezistență la foc.

### **ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Beneficiarul va asigura realizarea circulațiilor, rețelelor și echipărilor tehnico-edilitare propuse prin PUZ.

Nici o funcțiune / clădire prevăzută în PUZ nu poate fi autorizată fără a se asigura racordarea ei la rețelele de utilități publice.

### **ACCES, CĂI DE COMUNICATIE**

Accesul la parcelă se va realiza din str. Curtuius 1, aflată pe latura sudică a amplasamentului, printr-o poartă de acces auto, respectiv o poartă de acces pietonal. Astfel accesele carosabile vor fi de 4 m lățime, iar cele pietonale de 2 m lățime (conform planșa U3).

Se vor respecta distanțele de siguranță pentru situații de urgență conform articol 2.2.2. din P118/1999, în caz contrar se vor adopta măsuri compensatorii.

### **PROTECȚIA MEDIULUI**

Beneficiarii, proiectanții și avizatorii investițiilor vor asigura potrivit competențelor proprii în proiectarea, autorizarea și exploatarea construcțiilor respectarea exigențelor prevăzute de normele specifice.

Se va asigura colectarea, transportul și anihilarea deșeurilor și a apelor uzate menajere.

### **SERVITUȚI**

- Canal de desecare – 2 m din buza canalului

**Satu Mare**  
**Iulie, 2023**

**Arh. Ilea Casandra Iulia**  
**Arh. Ilea Gheorghe**