

**PROIECT NR. 03-7618-00-2021**

**Faza: P.U.Z.**

**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ  
APARTAMENTE**

**-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,  
Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**BENEFICIARI : LUPESCU MARIA-VOICA**

**PROIECT NR.: 03-7618-00-2021**  
**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ**  
**APARTAMENTE**  
**-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**  
**MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,**  
**Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE**

**BORDEROU**

**A. Piese scrise**

Listă de semnături  
Memoriu tehnic  
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.  
Copie Aviz de Oportunitate  
Copie Certificat de Urbanism  
Copie extras C.F.  
Copie plan topografic  
Copie avize

**B. Piese desenate**

U.1. Încadrare în zona	-/-
U.2. Situatia existenta-Disfunctionalitati	1: 500
U.3. Reglementări urbanistice	1: 500
U.4. Mobilare urbana	1: 500
U.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor	1: 500
U.6. Ilustrare urbana	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 500

Satu Mare  
Octombrie.2022

ȘEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu

**PROIECT NR.: 03-7618-00-2021**  
**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ**  
**APARTAMENTE**  
**-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**  
**MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,**  
**Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE**

**LISTĂ DE SEMNĂTURI**

• **DIRECTOR,** arh. Günthner Tiberiu

-----

• **ȘEF PROIECT,** arh. Günthner Tiberiu

-----

• **PROIECTANT** arh. Horváth Boglárka

-----

Satu Mare, Octombrie.2022.

## **PROIECT NR. 03-7618-00-2021**

**Faza: P.U.Z.**

# **CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ APARTAMENTE**

## **-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,  
Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

<b>DENUMIREA INVESTIȚIEI :</b>	CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ APARTAMENTE -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
<b>AMPLASAMENT:</b>	MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU, Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE
<b>BENEFICIAR:</b>	LUPESCU MARIA-VOICA
<b>PROIECTANT:</b>	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23 email: sigmaproiect@gmail.com
<b>STATUTUL JURIDIC :</b>	Conform Extraselor de CF nr. 150329, CF nr 150257 Categoria de folosinta: arabil - intravilan.
<b>FAZA DE PROIECTARE :</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL

## 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarei se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea a două locuințe cu S+P+1 nivele cu câte două apartamente.

Prin realizarea locuințelor se va realiza punerea in valoare a cadrului construit al zonei.

Terenurile pe care se dorește realizarea investiției se afla în proprietatea beneficiarei și este situată în Mun. Satu Mare pe str. Gabriel Georgescu conform extras CF nr. 150329 și CF nr 150257.

În prezent amplasamentul este liber de construcții, parțial împrejmuit.

### - Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale și carosabile;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite;
- aliniament, regim de înălțime, funcțiuni;
- echiparea edilitară.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor legii 350/2001 modificată și completată privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii 50/2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

## 1.3.SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de ridicările topografice întocmite pentru zona studiată, avizate de OCPI Satu Mare.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 240 din 28.03.2022 și Avizului de Oportunitate nr 15 din 19.05.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord vest a municipiului Satu Mare. Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Satu Mare.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă se urmărește ca acest tip de funcțiuni să se dezvolte și în continuare în viitorul apropiat.

## 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se va executa lucrarea propusa prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord a municipiului, str. Gabriel Georgescu (nr. CAD. 150329 și nr. CAD 150257), categoria de folosință teren arabil, intravilan, conform CF iar accesul se face de pe str. Gabriel Georgescu, așezat la limita de nord a parcelei.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelei cu nr. CAD. 150329 este de  $S=1004,00$  mp iar parcelei cu nr. CAD. 150257 este de  $1100,00$  mp.

### Vecinătăți:

- la Nord în fața aliniamentului str. Gabriel Georgescu, aparținând domeniului public al municipiului Satu Mare;
- la Sud, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:  
Nr. cad. 168276 Căcaș Ovidiu Ioan;
- la Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:  
Nr. cad. 150373 Lăza Adin Romeo;
- la Vest, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:  
Nr. Cad. 182031 Petran Maria.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situată la marginea de nord-vest a teritoriului național, la aproximativ  $48^\circ$  latitudine nordică și  $23^\circ$  longitudine estică.

**Forma de relief** este câmpie pe întreg teritoriul administrativ – Câmpia Someșului – având o altitudine de cca. 128.m este format din roci dure de natură șisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neogenului și cuaternarului.

**Clima** este temperată – continentală moderată, cu veri călduroase și ierni ceva mai blânde decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de  $9,7^\circ\text{C}$  iar media precipitațiile de cca. 600 mm.

**Apele subterane** sunt evidențiate de două medii acvifere: nula de suprafață acumulată în straturile de pietriș – nisip în grosime de 70 – 80 m (valorificat pentru asigurarea apei potabile pentru populație) și un altul de adâncime – cca. – 2000 m – cu tendințe ascensionale și chiar arteriene (valorificat pentru tratament și turism balnear) având temperaturi la gura sondei de  $55 - 65^\circ\text{C}$  (patru foraje) și debite de peste 100 mc/zi.

**Râul Someș**, care traversează teritoriul județului și al municipiului de la est către vest își colectează apele de pe o suprafață de peste 14.500 Kmp. din județele Cluj, Bistrița, Năsăud, Sălaj și Maramureș. Faptul determină o mare variabilitate a nivelelor mai ales prin suprapunerea undelor de viitură ale diferiților afluenți ai săi. Panta sa relativ redusă (0,2 – 0,5 la mie) favorizează un curs liniștit (0,4 – 0,9 mc/sec).

**Solurile** sunt foarte diversificate fiind reprezentate de lăcoviștile din zona câmpiei joase dintre Satu Mare și Carei, cele gleice și anfigleice, cu potențial de producție bun dar cu influențe negative datorate stagnărilor temporare de ape și caracterului lor argilos care face ca pământul să se lucreze greu, cu un mare efort energetic.

### Cosideratii geotehnice

Prescripțiile înscrise în anexa 2 la STAS 1242/1-73 obligă la executarea a minim două foraje geotehnice sub fiecare clădire înainte de proiectare.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismi-ca” avem  $ag = 0,15 g$ ,  
 $T.c = 0,7$  sec.risc geotehnic redus.

Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul la amplasament se realizeaza de pe strada Gabriel Georgescu.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, intravilan pe amplasament nu sunt constructii este în proprietatea privată a beneficiare si partial este imprejmuit.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În fața amplasamentului pe str. Gabriel Georgescu există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezinta probleme deosebite de mediu, nu genereaza factori de risc si nu produce poluanti deoarece se va asigura un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Alte zone protejate care ar fi afectate nu sunt.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocuparea a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Funcțiunile si activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

In baza acestor argumente, consideram ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populatie.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La solicitarea beneficiarei se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea a două locuințe cu S+P+1 nivele cu câte două apartamente.

Prin realizarea locuintelor se va realiza punerea in valoare a cadrului construit al zonei.

Terenurile pe care se doreste realizarea investitiei se afla in proprietatea beneficiarei si este situata in Mun. Satu Mare pe str. Gabriel Georgescu conform extras CF nr. 150329 si CF nr 150257.

În vederea realizării lucrării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția

drumurilor existente. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată.

Din studiul geotehnic întocmit de specialist rezultă că terenul este adecvat pentru realizarea construcției de locuințe.

La baza acestui plan urbanistic stă și Avizul de Oportunitate nr 15 din 19.05.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## **3.2 PREVEDERI P.U.G. ( IN ACTUALITATE NU SUNT VALABILE)**

## **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care să permită valorificarea superioară a terenului, fără afectarea cadrului natural existent.

După realizarea obiectivului se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan iar în aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Se vor crea spații verzi amenajate și spații pentru relaxare.

## **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul carosabil și pietonal la locuințe se va realiza de pe str. Gabriel Georgescu.

## **3.5 ZONIFICAREA FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI**

La solicitarea beneficiarei se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea a două locuințe cu S+P+1 nivele cu câte două apartamente.

Prin realizarea locuințelor se va realiza punerea în valoare a cadrului construit al zonei, precum și extinderea utilitatilor edilitare existente necesare.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelei cu nr. CAD. 150329 este de S=1004,00 mp iar parcelei cu nr. CAD. 150257 este de 1100,00 mp.

Pe planșa de U.03. Reglementari urbanistice-Zonificare au fost marcate zonele edificabile și distanța retragerii cladirilor de la limita parcelelor.

### **Parcela cu CF nr.150257**

Distanța retragerii min. al zonei edificabile față de vecinătăți:

- Nord: 5,00 m;
- Est: 2,00 m;
- Vest: 3,00 m;
- Sud: conform planșei U.03.Reglementari urbanistice

### **Parcela cu CF nr.150329**

Distanța retragerii min. al zonei edificabile față de vecinătăți:

- Nord: 5,00 m;
- Est: 3,00 m;



- Vest: 3,00 m;
- Sud: conform plansei U.03. Reglementari urbanistice

### Indici propuși:

**Regim de înălțime:** S/D, P, P+M, P+1 nivele - ZONA DE LOCUINTE

**H<sub>max</sub> la atic:** 8,00 m ; **H<sub>max</sub> la coama:** 10,00 m;

Aliniamente-retragere 5 m de la limita de proprietate cu str. Gabriel Georgescu.

### Bilanț teritorial existent-propus:

Teritoriu aferent P.U.Z.	Nr cad. 150257		Nr cad. 150329	
	Propus			
	mp	%	mp	%
Suprafata construabila	330,00	30	301,20	30
Suprafata alei, cai de acces	236,00	21,45	245,00	24,40
Suprafete zone verzi	534,00	48,55	457,80	45,60
<b>Total teren:</b>	<b>1100,00</b>	<b>100</b>	<b>1004,00</b>	<b>100</b>

**Procent de ocupare a terenului:** P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 30%.

**Coeficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 1,0.

La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor, respectarea normelor de igienă și normele PSI.

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza de la rețeaua stradală.

**Alimentarea cu apă:** va fi furnizată de la rețeaua stradală.

**Canalizarea:** - apele menajere și pluviale se vor canaliza și descarca în rețeaua de canalizare stradală.

**Încălzirea clădirilor:** se va soluționa utilizând microcentrala proprie pe apartamente cu combustibil gazos.

## 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă și respectarea normativelor de mediu și sanitare obiectivul nu va afecta biodiversitatea locală și zona de locuințe.

În incinta pe zonele cu spațiile verzi pe lângă gazon semănat se vor realiza și plantații de arbori, arbuști adecvați.

Pe perioada lucrărilor și în exploatare beneficiarul va avea obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în tomberoane, depozitate pe platformele gospodărești prevăzute în acest scop, amplasate și amenajate cu respectarea normelor sanitare și de mediu, urmând a se transporta de o firmă specializată, autorizată la depozitul ecologic din zonă.

Se poate aprecia ca activitatile din zona locuintelor propuse se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate nu va produce degradarea mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona studiata cuprinde terenuri:

- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Proprietate publica de interes local

### **4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Clădirile vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje, spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate și spații de depozitare a deșeurilor menajere.

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbana care prevede ca toti locuitorii să beneficieze de locuinte moderne adecvate.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilele de locuințe se vor asigura distanțele față de vecinătăți fără a se crea servituți pe terenurile învecinate.

În zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe.

Prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și ale Regulamentului aferent, vor fi preluate în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare care explică prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic de Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza PT+ DTAC și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

ÎNTOCMIT,  
arh. Horváth Boglárka

ȘEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu

### Categoriile de costuri si etapizarea realizarii investitiei

Etapa	Categoria de cost			Cheltuiala suportata de investitor	Cheltuiala suportata de autoritatea publica locala
1	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECIALITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZATI	1.1	STUDII SPECIFICE	DA	-
		1.2	DOCUMENTATII SUPORT	DA	-
		1.3	DOCUMENTATII DE AVIZE	DA	-
		1.4	ELABORARE DOCUMENTATII DE PROIECTARE EXPERTIZA SI VERIFICAREA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.5	DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE	DA	-
		1.6	AUTORIZATII ACORDURI	DA	-
2	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURII DE ACHIZITII	DA	-
		2.3	AUDITURI	DA	-
		2.4	ASISTENTA TEHNICA	DA	-
3	CHELTUIELI CONEXE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI AFERENTE ETAPEI 2.1	3.1	ORGANIZARE DE SANTIER	DA	-
		3.2	AMENAJARI DE TEREN	DA	-
		3.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	DA	-
		3.4	RELOCARE PROTEJARE UTILITATI	DA	-
4	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE	4.1	REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-

	BAZA	4.3	LUCRARI DE INSTALATII	DA	-
		4.4	UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU SAU FARA MONTAJ	DA	-
		4.5	DOTARI	DA	-
		4.6	ACTIVE NECORPORALE	DA	-
5	CHELTUIELI DUPA FINALIZAREA INVESTITIA DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,  
arh. Horváth Boglárka

ŞEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu