

PROIECT NR. 03-7642-00-2022

Faza: P.U.Z.

**PARCELARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE
-ELABORARE P.U.Z.-**

Mun. Satu Mare, str. Ion Popdan, nr. cad. 170626, nr. cad. 170947,
jud. Satu Mare

PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR: SOGOR STEFAN DAVID și SOGOR DOINA LENUTA

PROIECT Nr. 3-7642.00.2022

Faza: P.U.Z.

**PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

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

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	1: 500
U.6. Profiluri stradale	1: 500
U.7. Ilustrare urbanistica	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 500

Satu Mare
Noiembrie.2023

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu

PROIECT Nr. 3-7642.00.2022

Faza: P.U.Z.

**PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **DIRECTOR,**

arh. Günthner Tiberiu

- **ŞEF PROIECT,**

arh. Günthner Tiberiu

- **PROIECTANT**

arh. Papp - Horváth Boglárka

Satu Mare, Noiembrie.2023

PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

Mun. Satu Mare, str. Ion Popdan, nr. cad. 170626, nr. cad. 170947,
jud. Satu Mare

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI:	PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE -ELABORARE si APROBARE P.U.Z.-
AMPLASAMENT:	Mun. Satu Mare, str. Ion Popdan, nr. cad. 170626, nr. cad. 170947, jud. Satu Mare
BENEFICIAR:	SOGOR STEFAN DAVID si SOGOR DOINA LENUTA
PROIECTANT:	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23 email: sigmaproiect@gmail.com
STATUTUL JURIDIC :	Conform Extrasului de CF cu nr. 170947 Amplasamentul are suprafata de 1500 mp. Categorica de folosinta: arabil - extravilan. Conform Extrasului de CF cu nr. 170626 Amplasamentul are suprafata de 3200 mp. Categorica de folosinta: arabil - intravilan.
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

La cererea beneficiarului se solicita un Plan Urbanistic Zonal pentru *parcelare zona de locuinte unifamiliale, compusa din 7 parcele si un drum de acces in partea de nord a parcelelor.*

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Ion Popdan, nr cad. 170626 si nr cad. 170947 categoria de folosinta arabil, extravilan si intravilan conform CF.

Terenul nu este imprejmuit iar accesul se face direct de pe strada Ion Popdan.

- Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale si 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. 551 din 12.04.2022 și Avizului de Oportunitate nr 2 din 17.02.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Satu Mare. Amplasamentele fac parte din intravilanul și extravilanul 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. Pentru a favoriza dezvoltarea zonei este necesară modernizarea tramei stradale și extinderea utilitatilor existente.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord a municipiului, str. Ion Popdan, nr cad. 170626 categoria de folosință teren arabil, intravilan, conform CF iar nr cad. 170947 categoria de folosință teren arabil, extravilan, accesul se face de pe str. Ion Popdan, așezat la limita de vest a parcelei.

Din documentațiile topografice a rezultat ca suprafața parcelelor este de $S=4.700,00$ mp.

Vecinătăți:

- la Nord- Vest teren în proprietatea Statului Roman:
Nr. Top 5009/2, Cf Nr. 1179885;
- la Nord- Est drum De 806 ; aparținând domeniului public al Municipiului Satu Mare.
- la Sud-Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
Cf Nr. 152818 Kiraly Mihaly, Kiraly Iuliana Gyongy, Kiraly Anamaria și Kiraly Casandra Mirabela;
- la Sud-Vest, în fața aliniamentului strada Ion Popdan Nr. Cad. 164064, aparținând domeniului public al Municipiului Satu Mare.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Satu Mare este situată la marginea de nord-vest a teritoriului național, la aproximativ 48° latitudine nordică și 23° 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 natura șisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neomogenului și cuaternarului.

Clima este temperat – 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: nul de suprafață acumulat 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 municipiul 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 $a_g = 0,15$ g, $T_c = 0,7$ sec.risc geotehnic redus.

Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

Conform studiilor preliminare, terenul se prezintă plan și orizontal. Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0.16g$ și perioada de colț $T_c=0.70$ sec.

2.4. CIRCULATIA

Accesul la amplasament se realizează de pe strada Ion Popdan care necesită modernizarea și completarea căilor de acces carosabil și pietonal.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, în intravilan și extravilan pe amplasament nu sunt construcții este în proprietatea privată a beneficiarilor și nu este împrejmuit.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În fața amplasamentului pe str. Ion Popdan există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și rețea de gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezintă probleme deosebite de mediu, nu generează factori de risc și nu produce poluanți 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 urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocuparea a terenului redus, și spații verzi amenajate, întreținute. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

În baza acestor argumente, considerăm ca acest obiectiv propus este dorit, agreat de populație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La cererea beneficiarului se solicită un Plan Urbanistic Zonal pentru **parcelare zona de locuințe unifamiliale, compusă din 7 parcele și un drum de acces în partea de nord a parcelelor.**

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Ion Popdan, nr cad. 170626 și nr cad. 170947 categoria de folosință arabil, extravilan și intravilan conform CF.

În vederea realizării parcelării 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. 2 din 17.02.2023 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, recreere și joacă pentru copii.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față, presupune alinierea parcelelor propuse la trama stradală propusă și continuarea profilului străzii conform cu reglementările din PUZ-urile anterioare avizate cu același prospect.

Accesul carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de pe str. Ion Popdan.

Circulația care urmează să se realizeze în cadrul parcelei este de acces auto și pietonal la locuințe, de asemenea de accesul ocazional de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT, INDICI URBANISTICI

La cererea beneficiarului se solicită un Plan Urbanistic Zonal pentru **parcelare zona de locuințe unifamiliale, compusă din 7 parcele și un drum de acces în partea de nord a parcelelor.**

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Ion Popdan, nr. cad. 170626 și nr. cad. 170947 categoria de folosință arabil, extravilan și intravilan conform CF.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelelor este de $S=4.700,00$ mp.

Subzone funcționale în cadrul lotului

În zona edificabilă se vor realiza 7 parcele cu locuințe individuale amplasate conform RGU și prevederilor Codului civil.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii clădirilor de la limita parcelei :

- aliniere: 5m fata de str. Ion Popdan;
- aliniere: 3m de la limita de proprietate din fata strazii propuse ;
- Lot. 7 cu posibilitate de retragere de la aliniere cu 6 m;
- distanța fata de limitele laterale: -conform reglementarilor din codul civil;
- în partea de sud-est distanța de la limita edificabilă fata de limita parcelei este de 3

m.

Indici propuși:

Zonificare funcțională: ZONA DE LOCUINTE

Regim de înălțime: S/D, P, P+M, P+1 nivele

H_{max} la cornisa : 7,00 m

Terenuri:

Nr cad.	Suprafața	
170626	3200 mp	Teren intravilan
170947	1500 mp	Teren extravilan

Nota: Din terenul propus a intra în intravilan de 1500 mp (nr cad. 170947), suprafața propusă pentru decopertare este de 35 % construcții = 525 mp.

Bilanț teritorial existent-propus:

Teritoriu aferent P.U.Z.	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe	---	---	3394	72,21
Zona circulației rutiere	---	---	1306	27,79
Teren agricol	4700	100	---	---
Total teren:	4700	100	4700	100

Bilanț teritorial pe lot:

Subzone funcționale în cadrul lotului	%
Subzone construcții	35
Subzone circulație rutieră	30
Subzone verzi	35
Total Lot:	100

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 35%.

Coefficient 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.

Investiția se va face gradat și etapizat.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona se va dezvolta din punct de vedere al utilităților prin modernizarea rețelelor de apă, canalizare, gaz și energie electrică. Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste rețele edilitare cand se vor executa.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza de la rețeaua stradala de pe str. Ion Popdan.

Alimentarea cu apă, canalizare: va fi furnizata de la rețeaua stradala de pe str. Ion Popdan.

Încălzirea clădirilor: se va soluționa utilizand microcentrala proprie pe locuinte cu combustibil gazos.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

In incinta pe zonele cu spatiile verzi pe langa gazon semanat se vor realiza si plantații de arbori, arbusti adecvați.

Pe perioada lucrărilor si in 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 in tomberoane, depozitate pe platformele gospodaresti prevazute in acest scop, amplasate si amenajate cu respectarea normelor sanitare si de mediu, urmand a se transporta de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Se poate aprecia ca ativitatiile 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.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiata cuprinde terenuri:

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

Drumul carosabil care asigura accesul la parcelele realizate din interiorul zonei reglementate va ramane in domeniul privat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Masuri PSI

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

Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. 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 toți locuitorii să beneficieze de locuințe moderne adecvate.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilele de locuințe se vor asigura distanțele față de vecinătăți fără a se crea servituti 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 DTAC și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

ÎNTOCMIT,
arh. Papp - 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 DOCUMENTATI 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	DA	-
		1.5	EXPERTIZA SI VERIFICAREA 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	4.1	REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-

SATU MARE

	INVESTITIA DE BAZA	4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-
		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 LA FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,
arh. Papp - Horváth Boglárka

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu