

**PROIECT NR. 02-7573-00-2020**

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

**CONSTRUIRE VILĂ CU APARTAMENTE P+1+M  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

Mun. Satu Mare, str. Liviu Rebreanu, Nr. 103, jud. Satu Mare

**BENEFICIAR: SC EURO SAGI SRL**

## PROIECT NR. 02-7573-00-2020

Faza: P.U.Z.

### **CONSTRUIRE VILĂ CU APARTAMENTE P+1+M -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
IU.06. Ilustrare urbana	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 500

Satu Mare  
Ian. 2023

ŞEF PROIECT,

arh. Günthner Tiberiu

**PROIECT NR. 02-7573-00-2020**

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

**CONSTRUIRE VILĂ CU APARTAMENTE P+1+M  
-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, Ian.2023

**PROIECT NR. 02-7573-00-2020**

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

**CONSTRUIRE VILĂ CU APARTAMENTE P+1+M  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

**MEMORIU TEHNIC**

**1.INTRODUCERE**

**1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

<b>DENUMIREA INVESTIȚIEI :</b>	CONSTRUIRE VILĂ CU APARTAMENTE P+1+M -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
<b>AMPLASAMENT:</b>	Mun. Satu Mare, str. Liviu Rebreanu, Nr. 103, jud. Satu Mare
<b>BENEFICIAR:</b>	SC EURO SAGI SRL
<b>PROIECTANT:</b>	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL, NR. 23 <a href="mailto:sigmaproiect@gmail.com">sigmaproiect@gmail.com</a>
<b>STATUTUL JURIDIC :</b>	Conform Extrasului de CF cu nr. 154618 Amplasamentul are suprafata de 2.989,00 mp. Categorია de folosinta: curti constructii.
<b>FAZA DE PROIECTARE :</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL

## 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea a unei locuințe colective cu (S+)P+1+M cu 16 apartamente.**

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Liviu Rebreanu, nr. 103 (nr. CAD. 154618), categoria de folosință curți construcții intravilan conform CF.

Suprafața parcelei este  $S=2.989,00$  mp .

În prezent pe amplasamentul studiat există trei clădiri pe un nivel care se propun pentru desființare.

În situația existentă zona este predominant ocupată de locuințe cu P, P+1, P+M, P+1+M nivele.

### - Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construite;
- 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 și HG nr.525/1996.

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. 544 din 06.08.2020 și Avizului de Oportunitate nr 29 din 06.10.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Clădirile existente de pe amplasament se propun pentru desființare urmând a se realiza obiectivul propus al P.U.Z.-lui.

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. Liviu Rebreanu (nr. CAD. 154618), categoria de folosință curți construcții, intravilan, conform CF iar accesul se face de pe str. Liviu Rebreanu, așezat la limita de sud a parcelei.

### Vecinătăți:

- la Nord, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
  - Nr. CAD. 152608 Dorka Istvan, Dorka Elisabeta- str. Unirii, nr. 108;
  - Nr. top. 1978/2, 1978/6 Simon Ludovic, Simon Jozsef- str. Unirii, nr. 106.
- la Sud, în fața aliniamentului, strada Liviu Rebreanu, aparținând domeniului public al municipiului Satu Mare.
- la Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
  - Nr. top. 1979, 1980 Erdei Vasile, Erdei Sarolta- str. Unirii, nr. 104;
  - Nr. top. 1935/2, 1936/2 Kirilla Mariana Dorina, Kirilla Mihai Andrei, Kirilla Anca Roxana- str. Liviu Rebreanu, nr. 101.
- la Vest, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:
  - Nr. top. 1939, 1940 Petruca Ioan, Petruca Ecaterina Susana- str. Liviu Rebreanu, nr. 105;
  - Nr. top. 1976/1, 1977/3 Tyimoc Irina, Tyimoc Ioan, Antal Katalin- str. Unirii, nr. 110.

## 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 °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 °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 situeaza in zona seismica caracterizata de accelerația terenului  $a_g = 0.16g$  și perioada de colț  $T_c = 0.70$  sec.

## 2.4. CIRCULATIA

Circulatia pietonala si carosabila se asigura in prezent pana la amplasamentul propus de pe str. Liviu Rebreanu.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință curți construcții, în intravilan în proprietatea privată a beneficiarului și este împrejmuit. Pe amplasament există clădiri pe un nivel care vor fi desființate pentru eliberarea amplasamentului.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

Disfuncționalități nu sunt.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona terenului studiat există rețele edilitare.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezintă probleme deosebite de mediu, nu generează factori de risc și nu produce poluanți.

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.

Această zonă va avea un caracter urban rezidențial cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenurilor adecvat. De asemenea se vor realiza drumuri carosabile, parcuri, alei, trotuare și spații verzi amenajate, întreținute, moderne, calitativ superioare și de o înaltă valoare estetică.

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

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este de a se realiza *construirea a unei locuințe colective cu (S+)P+1+M cu 16 apartamente.*

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.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 544 din 06.08.2020 și Avizului de Oportunitate nr 29 din 06.10.2022 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 auto și pietonal se prevăd de pe str. Liviu Rebreanu printr-un gang iar parcarile se vor rezolva în incinta parcelei.

În incinta se vor amenaja parcuri, alei pietonale, alei carosabile.

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

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea la strada a unei locuințe colective cu (S+)P+1+M nivele cu 16 apartamente.

Se va asigura un gang cu o alee carosabilă, parcuri necesare, trotuare pietonale, spații verzi, loc de joacă, spațiu pentru depozitarea bicicletelor și un loc amenajat pentru punct gospodăresc.

Prin realizarea ansamblului de locuințe colective se va realiza punerea în valoare a cadrului construit al zonei, precum și extinderea utilitatilor edilitare existente necesare. Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafața parcelei este de S=2989,00 mp.

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

-aliniament: la str. Liviu Rebreanu la limita de proprietate;

-retragerea de la limita posterioară în jur de 67 m;

-retragerea laterală la limita vestică de la 0 la 2m; iar pe latura estică de minim 1,00m.



### Indici propuși:

**Regim de înălțime:** (S+)P+1+M nivele - ZONA DE LOCUINTE

**Procent de ocupare a terenului:** P.O.T existent: 29,47 %; P.O.T propus: 35%.

**Coeficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0,29 ; C.U.T propus: 1,0.

### Metodologie de calcul a suprafețelor

- **Locuințe propuse:**

In zona edificabila destinata realizarii locuintelor colective se vor amenaja 16 apartamente cu cate 2 camere.

16 locuinte cu 2 camere avand 32 locuitori

- **Parcări**

Parcările se vor asigura pe parcela proprie. Acestea vor respecta Anexa 1 la H.C.L. 350/23.12.2021.

La momentul autorizarii se vor asigura 1,5 locuri de parcare/ unitate locativa.

16 locuinte x 1,5parcare/locuinta = 24 parcari

La numarul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori.

Astfel + 5 parcari pentru musafiri.

In total vor fi realizate 29 parcari.

- **Spații verzi**

Se vor asigura pe parcela proprie :

-minim 2,50 mp/locuitor, suprafețe verzi, amenajate la sol. Nu se consideră spații verzi fâșiile mai înguste de 1 m dintre construcție și limita de proprietate, care sunt practic nefolosibile.

32 locuitori x 2,50 mp/locuitor = 80 mp

- **Loc de joacă**

Se vor asigura :

-minim 1,50 mp/ locuitori, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii.

32 locuitori x 1,50 mp/locuitor = 48 mp

-se asigură spațiu de depozitare a bicicletelor pe parcela proprie, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

### Bilant teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafata construabila	1046,15 mp	35,00 %
Suprafete alei, cai de acces, parcuri	832,50 mp	27,85 %
Suprafete zone verzi , loc de joaca	1110,35 mp	37,15 %
<b>TOTAL PARCELA STUDIATA:</b>	<b>2989,00 mp</b>	<b>100 %</b>

**Indici maxim admisi in Avizul de oportunitate:**

**P.O.T MAXIM ADMIS: 35%.**

**C.U.T MAXIM ADMIS: 1,0.**

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Echiparea tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare la rețelele existente pe str. Liviu Rebreanu.

**Accesul:** -carosabil si pietonal la locuinte se va realiza de pe str. Liviu Rebreanu, printr-un gang dimensionat conform normelor.

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

**Alimentarea cu apă:** va fi furnizata de la rețeaua stradala.

**Canalizarea:** - apele menajere si pluviale de pe aleile carosabile, pietonale se vor canaliza si descarca in rețeaua de canalizare stradala.

**Încălzirea:** se va soluționa utilizand microcentrala proprie pe apartamente 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 din 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.

Platformele gospodărești pentru deșeuri menajere și reciclabile în spații special amenajate, închise și protejate vor fi colectate selectiv în 5 fracții separate și vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori. La imobilele cu peste 10 unități locative dimensiunea minimă a platformelor gospodărești va fi de 7,00 m/3,00 m, urmand a se transporta de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Se poate aprecia ca ativitatiile din ansamblul de locuinte propuse se vor 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.

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**

Obiectivele de utilitate publică sunt:

Dealungul parcelei se vor amenaja alei carosabile, parcuri, loc de joacă și spații verzi.

Zona studiată cuprinde terenuri:

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

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

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

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbană 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 servituți pe terenurile învecinate.

Construcțiile propuse vor valorifica optim terenul.

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 P.T.+D.T.A.C. 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 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	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 INVESTITIA DE BAZA	4.1	REALIZARE RELETE IN INCINTA	DA	-
		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