

## **FOAIE DE TITLU**

**Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal  
„ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în  
mun. Satu Mare str. Mileniului nr.6-8  
pe parcela cu nr. cad. 180067”  
Faza P.U.Z.

**Beneficiar:** SABĂU ALEXANDRU MIRCEA, SABĂU MIRCEA LUCIAN

**Proiectant:** Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic  
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271 - atestat RUR

**Data elaborării:** aprilie 2023

## **BORDEROU GENERAL**

### **I. Piese scrise:**

#### **A. Memoriu de prezentare**

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii – măsuri în continuare
5. Anexe

#### **B. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ**

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale
5. Unități teritoriale de referință

### **II. Piese desenate:**

Încadrarea în teritoriu	sc. 1:2000	A1
Situația existentă	sc. 1:1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:1000	A3
Ilustrare urbanistică	-	A3A
Desfășurări str. Mileniului	sc. 1:1000	A3C
Echiparea tehnico edilitară	sc. 1:1000	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:1000	A5

## **A. Memoriu de prezentare**

### **1. Introducere:**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Plan urbanistic zonal „ P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în mun. Satu Mare str. Mileniului nr.6-8 pe parcela cu nr. cad. 180067” Faza P.U.Z.
<b>Beneficiar:</b>	SABĂU ALEXANDRU MIRCEA, SABĂU MIRCEA LUCIAN
<b>Proiectant:</b>	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR
<b>Data elaborării:</b>	aprilie 2023

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru amenajarea unor birouri în clădirea existentă supraetajată.

Obiective principale:

- modificarea zonificării funcționale din zonă de locuit în zonă de instituții și servicii
- stabilirea amprentei maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin bransarea sau racordarea la rețeaua de apă, de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.

#### **1.3. Surse documentare**

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic

### **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

#### **2.1. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la vest de str. Mileniului la nr. poștal 6-8, conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 180067 cu suprafața de 1252 mp.

Zonificarea funcțională se modifică din zonă de locuit în zonă de instituții și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la est de strada Mileniului
- la nord de zonă mixtă de instituții și servicii și zonă de locuit
- la vest de zonă de instituții și servicii
- la sud de zonă mixtă de instituții și servicii și zonă de locuit

Terenul este în zona de protecție a monumentului de arhitectură Palatul Justiției reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, cu codul LMI de SM-II-m-B-05238.

## **2.2. Elementele cadrului natural**

### **Condiții geotehnice**

Analiza geotehnică se bazează pe două foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2. Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între  $\pm 0,00$  m și -1,00 m: pământ vegetal și umpluturi la F1

între -1,20 m și -1,70 m: umplutură la F2 în subsol

între -1,00 m și -2,10 m: argilă prăfoasă nisipoasă brun închisă la F1

între -1,70 m și -2,30 m: pietriș cu nisip mijlociu și mare gălbui la F2

între -2,10 m și -3,60 m: nisip prăfos fin brun gălbui la F1

între -2,30 m respectiv -3,60 m și -4,20 m respectiv -6,00 m: nisip fin și mijlociu cu pietriș cenușiu roșietic

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, teritoriul se încadrează în zona seismică de calcul "E" având  $A_g = 0,15$  g și  $T_c = 0,7$  sec.

### **2.3. Căile de circulație**

Terenul este mărginit spre est de str. Mileniului.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

#### **2.4.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial**

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,1252 ha având o singură zonă funcțională:

1. Zonă de locuit. Suprafața zonei este de 0,1252 ha cu o pondere de 100%.

#### **Bilanț teritorial existent**

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de locuit	0,1252	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1252	100

### **2.5. Echiparea tehnico - edilitară**

#### **2.5.1. Alimentarea cu apă**

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Mileniului. Construcția existentă este bransată la rețea.

#### **2.5.2. Canalizarea**

Rețeaua de canalizare se situează pe str. Mileniului. Construcția existentă este racordată la rețea.

#### **2.5.3. Alimentarea cu energie electrică**

Rețeaua de energie electrică se situează pe str. Mileniului. Construcția existentă este bransată a rețea.

#### **2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Mileniului. Construcția existentă este bransată a rețea.

### **2.6. Disfuncționalități, probleme de mediu**

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 644 / 05.08.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 33 /06.10.2022**

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

-Elaborare și aprobare P.U.Z.: pe parcela cu nr. cad. 180067.

-Funcțiuni: zonă de instituții și servicii, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi

-Regim de înălțime: P+2

-P.O.T. maxim: 35%

-C.U.T. maxim: 1,05

-Aliniamente: se studiază în P.U.Z.

-Rezolvare accese și utilități: se prezintă în capitolele din prezentul P.U.Z.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

#### **Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**

Fundarea se va executa pe stratul de argilă prăfoasă nisipoasă brun închisă la minim 1,40 m, respectiv 1,90 m în zona extinderii față de nivelul terenului natural.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă între 276-350 kPa.

### **3.3. Organizarea și modernizarea circulației**

Accesul rutier și pietonal este asigurat din str. Mileniului prin pasaj și se păstrează și în viitor.

#### **Necesarul de parcări**

Conform HG 525 anexa 5.1 pentru sedii de birouri se asigură 1 loc de parcare la 10-30 salariați + 20% pentru invitați. Beneficiarul intenționează amenajarea a 20 de birouri. Considerând câte 5 angajați la un birou rezultă 100 de angajați. Necesarul de parcări conform normă este de maxim 10 locuri + 2 locuri, adică 12 locuri de parcare. În PUZ s-au prevăzut 24 locuri de parcare.

### **3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

#### **3.4.1. Zonificarea funcțională**

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de instituții și servicii
- Zonă circulație rutieră
- Zone verzi

#### **3.4.2. Bilanț teritorial existent – propus**

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de locuit	0,1252	100	-	-
2.	Zonă de instituții și servicii	-	-	0,0377	30,11
3.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,0656	52,40
4.	Zone verzi	-	-	0,0219	17,49
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,1252	100	0,1252	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde clădirea de birouri. Clădirea existentă S+P se supraetajează.

Suprafața zonei este de 0,0377 ha cu o pondere de 30,11 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația rutieră, parcare și punctul gospodăresc. Suprafața zonei este de 0,0656 ha cu o pondere de 52,40 %.

3. Zone verzi. Cuprinde zona verde din interiorul parcelei. Suprafața zonei este de 0,0219 ha cu o pondere de 17,49 %

#### **3.4.3. Amplasare, regimul de aliniere, distanțe față de limitele de proprietate**

Amplasarea se va face astfel:

- Clădirea existentă este amplasată pe limitele de proprietate. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

**Aliniamentul** este stabilit pe limita de proprietate față de str. Mileniului.

#### **Retragerea minimă față de aliniament:**

- Pe limita de proprietate.

**Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale** este stabilită astfel:

- Pe limita de proprietate.

**Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară** din vest este stabilită astfel:

- La distanța de min. 40 m.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118-1999, între clădirile independente, comasate sau grupate la distanțe nenormate în limita unor compartimente de incendiu specifice se asigură distanțe minime de siguranță, ori se adoptă măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc. Nu se propun mai multe clădiri independente.

#### **3.4.4. Regimul de înălțime**

Minim: Parter cu subsol.

Maxim: P+1. H max. la streșină 10 m și 14 m la coamă.

#### **3.4.5. Indici urbanistici**

Indici urbanistici maximi: P.O.T. maxim 35% C.U.T. maxim 1,05

### **3.5.Echiparea tehnico-edilitară**

#### **3.5.1.Alimentarea cu apă**

Se propune în cazul în care se impune executarea unui branșament nou de la rețeaua de apă de pe str. Mileniului pentru înlocuirea celei existente.

S-a prevăzut cămin de branșament apă cu apometru situată în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a apei.

#### **3.5.2.Canalizarea**

Se propune în cazul în care se impune executarea unui racord nou de la rețeaua de canalizare de pe str. Mileniului pentru înlocuirea celei existente. Se propune un cămin de racordare în apropiere de limita de proprietate.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de canalizare.

#### **3.5.3.Alimentarea cu energie electrică**

Se propune executarea unui branșament nou pentru satisfacerea necesităților de consum mărite de la rețeaua de pe str. Mileniului.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de distribuție a energiei electrice.

Consumul necesar se va determina pe baza studiului comandat de beneficiar.

#### **3.5.4.Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune executarea unui branșament de la rețeaua de pe str. Mileniului dimensionat pentru consumul birourilor.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelelor de alimentare cu gaze naturale.

#### **3.5.5.Gospodăria comunală**

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și vor fi evacuate de societatea de salubritate.

### **3.6.Protecția mediului**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua comunală de canalizare.

Deșeurile menajere depozitate în pubele, vor fi transportate de societatea de salubritate.

### **3.7.Securitatea la incendiu**

Regulile privind modul de ocupare a terenurilor, protecția împotriva incendiilor și a măsurilor necesare în caz de calamități sunt cuprinse și detaliate în capitolele 3.3, 3.4.3 și 3.5.1.

### **3.8.Proprietatea asupra terenurilor**

#### **3.8.1.Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Suprafața terenului cuprins în P.U.Z.= 1252 m<sup>2</sup>.

Terenuri în domeniul privat : parcela cu nr. cad. 180067 înscrisă în C.F. nr. 180067, S = 1252 m<sup>2</sup>

#### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Nu este nevoie de donație în domeniul public pentru realizarea investiției.

#### **4. Concluzii - măsuri în continuare**

##### **4.1. Etapizarea investiției** Costurile pentru realizarea investiției se vor suporta de investitor.

Categoriile de costuri și etapizarea realizării investiției				
Etapa	Categoria de cost		Cheltuială suportată de investitor	Cheltuială suportată de autoritatea publică locală
1.0	Cheltuieli pentru documentații de specialitate, avize acorduri, autorizații	1.1. Studii specifice, cadastru	Da	-
		1.2. Documentații autorizare	Da	-
		1.3. Documentații de avize	Da	-
		1.4. Elaborare documentații de execuție	Da	-
		1.5. Verificarea documentațiilor de execuție	Da	-
		1.6. Avize, acorduri, autorizații	Da	-
2.0	Cheltuieli conexe aferente etapei 1.0	2.1. Consultanță	Da	-
		2.2. Proceduri de achiziții	Da	-
		2.3. Asistență tehnică	Da	-
3.0	Cheltuieli conexe pentru realizarea investiției	3.1. Organizare de șantier	Da	-
		3.2. Amenajări de teren	Da	-
		3.4. Protejare utilități	Da	-
4.0	Cheltuieli pentru investiția de bază	4.1. Realizare rețele în incintă	Da	-
		4.2. Lucrări de construcții	Da	-
		4.3. Lucrări de instalații	Da	-
		4.4. Utilaje și echipamente cu sau fără montaj	Da	-
		4.5. Dotări	Da	-
		4.6. Active necorporale	Da	-
5.0	Cheltuieli după finalizarea investiției de bază	5.1. Recepția lucrărilor	Da	-
		5.2. Înscriere obiectiv în cartea funciară	Da	-
		5.3. Înregistrare la finanțele locale	Da	-

Prin aprobarea planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, se vor crea condițiile legale pentru realizarea investițiilor.

#### **5. Anexe**

- Certificat de urbanism nr. 644 din 05.08.2022
- Aviz de oportunitate nr.33 din 06.10.2022
- Copia extrasului C.F. nr. 180067
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 2778 / 20.02.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214100114 / 14.02.2023
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 47383 / 15.02.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040230214798 / 17.02.2023
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 35 / 28.02.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 3819051 / 08.03.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 42 / 02.03.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 329 / 27.03.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 45 / 17.03.2023
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 17250 / 15.03.2023
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare nr.1597 / Z.P.M.I. / 20. 04.2023

Satu Mare  
aprilie 2023

Întocmit  
arh.Varga Ludovic  
atestat R.U.R.