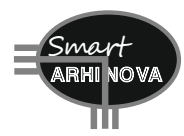


PROIECT NR. 95 / 2021



SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.

Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Satu Mare
Telefon: 0743/015808, 0744/015799, 0261/710696
Nr.reg.comert: J30/259/2016
Cod fiscal: 35779710
Cont: RO24BTRLRONCRT0341110201
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - LOTIZARE, STR. ODOREULUI, NR. 47A, SATU MARE, JUDET SATU MARE

**BENEFICIAR: BURA VASILE, BURA ANICA, POP AUREL
CATALIN**

PROIECTANT: SMART ARHINOVA STUDIO SRL

**Satu Mare, Str. SIMION BARNUTIU, Nr. 14
0743 015808, 0743 015 799
www.kstl.ro, office@kstl.ro**

**Sef proiect: Arh. Ilea Gheorghe
Proiectant: Arh. Ilea Casandra Iulia**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

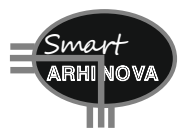
- Lista de semnaturi (colectiv de elaborare)
- Memoriu tehnic
 - Cap. 1 – Introducere
 - Cap. 2 – Situatia existenta - Stadiul actual al dezvoltarii
 - Cap. 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica (Reglementari)
 - Cap. 4 – Obiective de utilitate publica, circulatia terenurilor
 - Cap. 5 – Concluzii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

B. PIESE DESENATE

- Urbanism :
 - U1. Incadrare in teritoriu sc. 1 : 2000
 - U2. Situatia existenta sc. 1 : 1000
 - U3. Reglementari urbanistice sc. 1 : 1000
 - U4. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1 : 1000
 - U5. Ilustrare urbanistica a zonei studiate sc. 1 : 1000
 - U6. Profil stradal 1-1, 2-2, sc. 1 : 100
- Echipare edilitara
 - E1. Plan de situatie lucrari tehnico-edilitare sc. 1 : 1000

Satu Mare
Martie, 2023

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra



SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.

Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Satu 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, E-mail: office@kstl.ro

1. LISTA DE SEMNATURI

- Urbanism _____ **arh. Ilea Gheorghe**
arh. Ilea Casandra Iulia

Satu Mare
Martie, 2023

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

A. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE -
LOTIZARE, STR. ODOREULUI, NR. 47A, SATU MARE, JUDET SATU MARE

**1.2. Beneficiari: BURA VASILE, BURA ANICA, POP AUREL
CATALIN**

Elaborator: SMART ARHINOVA STUDIO SRL

Arh. GHEORGHE ILEA

Arh. CASANDRA ILEA

Colaboratori:

- topo. Vascan Adrian
- geol. Lapuste Dragos

1.1 Proiect nr. 95 / 2021

1.2 Obiectul lucrării; elemente de temă

1.2.1 Obiectul lucrării este:

- **Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe un teren situat** in Satu Mare, pe latura sudica a str. Odoreului , nr. 47A.

Terenul are in prezent destinatia de teren intravilan. Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele operatiuni:

- Se propune lotizarea unui ansamblu de locuinte compus din 6 parcele cu suprafete cuprinse intre: 604-899 mp/ lot. Regimul de inaltime propus va fi de S/D, P, P+1, P+1+M.
- Se propune deschiderea unei strazi din strada Odoreului care face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aprobat. Strada propusa este situata partial pe terenul beneficiarului partial pe un teren extratabular aflat in

proprietatea Primăriei Municipiului Satu Mare. În acest fel ansamblul de locuințe nou propus se va încadra în rețeaua strădala existentă și propusă în zonă.

- Zona în care este situat amplasamentul este caracterizată printr-un fond construit existent cu locuințe unifamiliale, independente pe lot cu regim de înălțime P-P+2

Prezenta documentație va sta la baza întocmirii documentației cadastrale de întabulare a operațiunii imobiliare (alipire, dezlipire), respectiv la emiterea certificatelor de urbanism pentru investiții.

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scară 1:1000, puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Vascan Adrian în format electronic în sistem de proiecție Stereo70. Documentația topografică a fost avizată 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, Investiția va fi suportată de beneficiar

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

Amplasamentul este situat în Satu Mare, pe latura sudică a str. Odoreului, nr. 47A.

- amplasamentul studiat este constituit din 2 parcele topografice situate în intravilan (conform extrase CF anexate) este proprietate privată și este înscris în:

- CF 166506, nr. top. 166506 – 2700 mp

- CF 157466, nr. top. 157466 – 2866 mp

Suprafața totală a amplasamentului este de 5566 mp.

Terenul are destinația de teren intravilan și se învecinează cu:

la sud – teren intravilan

la vest – teren intravilan

la nord – strada Odoreului

la est – teren intravilan și strada propusă conf. P.U.Z. aprobat

Relieful este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 126 m.

Clima este temperat 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 argilă galbenă, nisipoasă, nivelul ei oscilând în funcție de variația nivelului apelor râului Someș, care exercită un drenaj natural asupra

apelor freactice. 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

Terenul are în prezent destinația de teren intravilan, aflat în proprietate privată a beneficiarilor. În zonă sau în vecinătate nu există funcțiuni care introduc servituți asupra terenului studiat.

2.3 Folosința terenurilor, funcțiuni

Terenul studiat are folosința actuală de teren intravilan Satu Mare.

2.4 Proprietatea terenurilor

Amplasamentul este situat în Satu Mare, pe latura sudică a str. Odoreului, nr. 47A.

- amplasamentul studiat este constituit din 2 parcele topografice situate în intravilan (conform extrase CF anexate) este proprietate privată și este înscris în:

- CF 166506, nr, top. 166506 – 2700 mp

- CF 157466, nr, top. 157466 – 2866 mp

Suprafața totală a amplasamentului este de 5566 mp.

2.5 Accese

- Accesul la amplasament se realizează din str. Odoreului aflată pe latura nordică a amplasamentului.

2.6 Echiparea tehnico-edilitară

Pe str Odoreului există următoarele rețele edilitare:

- Retea de apă
- Retea de canalizare
- Retea electrică
- Retea de gaz

2.7 Probleme de protecția mediului

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

2.8 Potencial de dezvoltare

Amplasamentul studiat are un potential de dezvoltare ridicat datorita faptului ca este situat in intravilanul municipiului Satu Mare unde exista o cerere mare pentru constructii de locuinte. De asemenea exista posibilitatea rezolvarii accesului si a utilitatilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

– planșa nr. 3 - reglementări urbanistice

3.1 Oportunitatea P.U.Z.

Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere cererea de locuinte noi in Municipiul Satu Mare, beneficiarul dorind sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale pe 6 parcele propuse, case de locuit unifamiliale S/D, P, P+1 – P+1+M, cu o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

3.2 Zonare funcțională

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele operatiuni:

- Se propune lotizarea unui ansamblu de locuinte compus din 6 parcele cu suprafete cuprinse intre: 604-899 mp/lot. Regimul de inaltime propus va fi de S/D, P, P+1, P+1+M.
- Se propune deschiderea unei strazi din strada Odoreului care face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aprobat. Strada propusa este situata partial pe terenul beneficiarului partial pe un teren extratabular aflat in proprietatea statului roman. In acest fel ansamblul de locuinte nou propus se va incadra in reseaua stradala existenta si propusa in zona.
- Zona in care este situat amplasamentul este caracterizata printr-un fond construit existent cu locuinte unifamiliale, independente pe lot cu regim de inaltime P-P+2
- Se propun urmatoarelor functiuni:
 - zona de locuit si functiuni complementare pentru case unifamiliale individuale pe lot sau cuplate
 - zona circulatii carosabile

3.3 Organizarea circulației

- Accesul la cele 6 parcele se va realiza din strada propusa pe latura estica a amplasamentului. Se propune deschiderea unei strazi din strada Odoreului care face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aprobat. Strada propusa este situata partial pe terenul beneficiarului partial pe un teren extratabular aflat in proprietatea Primariei Municipiului Satu Mare. In acest fel ansamblul de locuinte nou propus se va incadra in reseaua stradala existenta si propusa in zona.

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

Profilele stradale pentru strazile propuse vor fi conform plansei U6.

3.4 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru amplasamentul studiat este următorul:

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	INTRAVILAN	5566,0	100	-	-
	TEREN INTRAVILAN	5566,0	100		
2.	INTRAVILAN	mp	%	mp	%
	ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	4109,1	73,82
	CIRCULATI CAROSABILE-PROFIL STRADAL	-	-	1456,9	26,18
TOTAL		5566,0	100	5566,0	100

Indicatori urbanistici

Prin prezenta documentatie se propune lotizarea unui ansamblu de locuinte compus din 6 parcele cu suprafete cuprinse intre: 604-899 mp/lot, respectiv realizarea unui drum de acces din strada Odoreului care va face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aprobat.

Se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: imobil situat in intravilan aflat in 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. = 30%

- o coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1,0

- o regim de inaltime: S/D -P -P+1, P+1+M

- o Hmax cornisa = 12 m

- o regim de aliniere: - retragere minim 3 m de la mejda stradala

- retragere minim 60 cm de la limitele laterale de proprietate

- retragere minim 3 m de la mejda posterioara de proprietate

3.5 Capacitatea ansamblului

Prin prezenta documentatie se propune lotizarea unui ansamblu de locuinte compus din 6 parcele cu suprafete cuprinse intre: 604-899 mp/lot, respectiv realizarea unui drum de acces din strada Odoreului care va face legatura cu o strada propusa intr-un ansamblu de locuinte situat in zona de est a amplasamentului conform unui PUZ aprobat.

3.6 Echipare edilitară

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

Absolut toate construcțiile, indiferent de gradul lor de importanță sau de interes - public sau privat - vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice ale zonei.

Este de menționat că pentru investițiile din domeniul public este necesar a se elabora o documentație de execuție unitară și corelată care să ia în considerare capacitatea maximă a zonei.

Documentația propune soluțiile de asigurare a utilităților publice pentru parcelele terenului studiat prin racordarea acestora la rețelele publice existente pentru apă, curent electric, și canalizare.

Pentru loturile propuse echiparea cu rețele tehnico edilitare se va realiza astfel:

- alimentare cu apă – extindere rețea existentă și bransamente propuse
- canalizare – extinderea rețelei de canalizare existente și racorduri propuse
- alimentare cu energie electrică – extindere rețea existentă și bransamente propuse
- alimentare cu gaz – extindere rețea existentă și bransamente propuse
- evacuarea deșeurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

Încălzirea clădirilor și apa caldă menajeră se vor asigura în soluție proprie fiecărei locuințe prin intermediul unor centrale termice în varianta tehnică preferată de fiecare investitor.

Prin intermediul prestatorilor specializați ansamblul va putea fi echipat cu rețele de telefonie, CATV, internet, etc.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere se va asigura prin intermediul serviciului de salubritate a Municipiului Satu Mare..

Amplasarea rețelelor și echipamentelor tehnico edilitare va fi conformă cu planul de situație și cu profilele transversale de drumuri prezentate în planșa E1.

3.7 Protecția factorilor de mediu

Servituți / restricții

- Nu sunt

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

Documentația propune realizarea următoarelor tipuri de investiții de interes și utilitate publică: - circulații carosabile și pietonale conform profilul stradal 1-1, 2-2.

4.2 Circulația terenurilor

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

- pastrarea in proprietatea beneficiarilor, vânzarea sau concesiunea către investitori privați interesați a celor 6 loturi (zona de locuit) rezultate in suprafața totala de 4109,1 mp.

- trecerea in domeniul public a suprafeței de teren aferenta strazii, respectiv profilul stradal, in suprafata de 1456,9 mp.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal și a propunerii de parcelare avansată în planșa nr. U3 urmează a se elabora documentația specifică în vederea înscrierii operațiunilor în cărțile funciare (alipirea și dezlipirea terenurilor) și transferului de proprietate.

5. CONCLUZII

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- efectuarea operațiunilor cadastrale de parcelare;

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

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

La documentațiile de autorizare a investițiilor vor fi obținute avize de la furnizorii de utilități (apă, canal, curent electric, gaz, etc.) – dupa caz.

Satu Mare
Martie, 2023

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat, regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism al com. Lazuri, documentatie care urmeaza a fi finalizata.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent completează sau după caz modifică reglementările stabilite din PUG.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

- zona de locuit si functiuni complementare pentru case unifamiliale individuale pe lot sau cuplate.
- zona circulatii carosabile

Pot fi autorizate și alte funcțiuni complementare și de deservire a funcțiilor de bază cum ar fi:

- anexe gospodaresti cu expectia celor pentru creștea animalelor avand in vedere situatrea amplasamentuul in zona de protectie hidrogeologica a frontului de captare pentru apa, spre a preintampina poluarea panzei freatice.

- 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, spatii comerciale, împrejuriri. Imprejuririle se vor putea realiza din materiale durabile: beton, piatra naturala, caramida, metal, lemn si vor avea inaltime maxima 2 m, la aliniamentul stradal (limita dintre parcele si profilul stradal), intre parcele si la limita posterioara a parcelelor

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.), anexe gospodaresti pentru creștea animalelor.

CONDITIONĂRI, INTERDICȚII

Nu se vor putea realiza funcțiuni generatoare de riscuri antropice (explozie, incendiu, degajări de substanțe toxice, etc.) și cele poluatoare (industrie, depozite, amenajări pentru transporturi, etc.), anexe gospodaresti pentru creștea animalelor.

REGIM DE ALINIERE

- retragere minim 3 m fata de strazile propuse
- retragere 0,6 m minim fata de limitele de proprietate laterale din interiorul parcelei conform Codului Civil, mai puțin in situatia in care vor fi case cuplate.
- retragere minim 3 m fata de limiele posterioare de proprietate

INDICATORI URBANISTICI DE CONTROL

Indicatorii urbanistici de control pentru zonă vor fi următorii:

- Prin prezenta documentatie se propune lotizarea unui ansamblu de locuinte compus din 6 parcele. Regimul de inaltime propus va fi de S/D - P - P+1, P+1+M.

Se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: teren situat 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. = 30%

- coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1

- regim de inaltime: S/D - P - P+1, P+1+M – cu sau fara demisol

- H max cornisa = 12,00 m

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

1. STRUCTURI CONSTRUCTIVE

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

2. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Nici o funcțiune / clădire prevăzută în PUZ nu poate fi autorizată fără a se asigura următoarele utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica, inclusiv iluminat stradal.

3. ACCESE, CĂI DE COMUNICAȚIE

Orice construcție sau amenajare va avea asigurat accesul pietonal și carosabil potrivit normelor, inclusiv pentru situații de urgență.

4. 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.

5. SERVITUTI

- Nu sunt

Satu Mare
Martie, 2023

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra