

PROIECT Nr. 2-7703.00.2024

Faza: P.U.Z.

ELABORARE ȘI APROBARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Mun. Satu Mare, str. Pandit Cerna,
Nr. CAD. 177208, 177207, 189836, 189706, jud. Satu Mare

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

**BENEFICIAR: NOVALAKE GLOBAL S.R.L.
MATEȘ CLAUDIU FLAVIU și MATEȘ ANCA MIHAELA**

SATU MARE
STR. DECEBAL NR. 23

PROIECT Nr. 2-7703.00.2024

**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Faza : 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.01. Plan Încadrare în Zona	-/-
U.02. Situația Existentă, Disfuncționalități	Sc. 1 : 1000
U.03. Reglementări Urbanistice	Sc. 1 : 1000
U.04. Mobilare Urbana - Propunere	Sc. 1 : 1000
U.05. Proprietatea asupra Terenurilor	Sc. 1 : 1000
U.06. Ilustrare Urbana	-/-
E.01. Reglementări Tehnico-Edilitare	Sc. 1 : 1000

Satu Mare, 2025

SATU MARE
STR. DECEBAL NR. 23

PROIECT Nr. 2-7703.00.2024

**ELABORARE ȘI APROBARE PUZ
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Faza : P.U.Z.

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **DIRECTOR**

arh. Günthner Tiberiu

- **ȘEF PROIECT,**

arh. Günthner Tiberiu

- **PROIECTANT,**

arh. Deac-Kaiser Stefanie-Brigitte

Satu Mare, 2025

MEMORIU NONTEHNIC

- ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Mun. Satu Mare, str. Panait Cerna,
Nr. cad. 177208, 177207, 189836, 189706, jud. Satu Mare

PROIECT Nr. 2-7703.00.2024

Faza: P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI:	ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
ADRESĂ AMPLASAMENT:	Mun. Satu Mare, str. Panait Cerna, Nr. cad. 177208, 177207, 189836, 189706 jud. Satu Mare
BENEFICIAR:	NOVALAKE GLOBAL S.R.L. MATEȘ CLAUDIU FLAVIU și MATEȘ ANCA MIHAELA
PROIECTANT:	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23 TEL.: 0261-714581, 0745286194
STATUTUL JURIDIC:	Conform Extrasului CF cu nr. 177208, 177207, 189836, 189706, imobilele au suprafața totală de 2320,00 mp. Categororia de folosință: arabil intravilan.
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRARI

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+1, alcătuit din 20 apartamente. Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona este destinată în principal funcțiunii de locuire, având și introducerea parțială a funcțiunilor de instituții și servicii.

Terenurile vizate sunt situate în municipiul Satu Mare, județul Satu Mare, în zona străzii Panait Cerna, având numerele cadastrale 177208, 177207, 189836, 189706, cu categoria de folosință „arabil intravilan”, conform extraselor de carte funciară.

Obiectivele lucrării sunt:

- Stabilirea modului de utilizare a terenului;
- Delimitarea zonei construibile;
- Stabilirea acceselor pietonale si carosabile;
- Precizarea condițiilor de amplasare si conformare a volumelor construite;
- Aliniament, regim de inaltime, functiuni;
- Echipare edilitara.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și cu Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

De asemenea, aceasta respectă dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea prezentei documentații s-au avut în vedere ridicările topografice realizate pentru zona studiată, acestea fiind avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Satu Mare.

Concomitent cu întocmirea documentației de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), se va realiza și actualizarea planurilor topografice, precum și întocmirea studiului geotehnic aferent zonei analizate. Prezenta documentatie

urbanistica a fost elaborata in baza Certificatului de Urbanism nr. 450 din 22.05.2024 si Avizului de Oportunitate nr. 32 din 17.10.2024 emis de Primaria Municipiului Satu Mare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul studiat este un teren arabil situat în intravilan, liber de construcții, pe care se propune realizarea obiectivului prevăzut prin prezentul P.U.Z., construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+1. În vecinătatea amplasamentului se regăsesc atât zone cu locuințe colective, cât și locuințe individuale existente. Obiectivul propus urmărește extinderea coerentă a zonei de locuire existente, contribuind la dezvoltarea urbană echilibrată a zonei.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se va executa lucrarea propusa prin prezenta documentatie, se afla in judetul Satu Mare, , în zona străzii Panait Cerna, având numerele cadastrale **177208, 177207, 189836, 189706**, și categoria de folosință *arabil intravilan* conform extrasului CF.

Accesul carosabil si pietonal la ansamblul de locuinte se va realiza de la ansamblul de locuinte colective alaturat din partea de nord a parcelei avand nr cadastral 174495.

Vecinătățile terenurilor sunt următoarele:

- **Nord-Vest:** În fața aliniamentului se află un ansamblu rezidențial nou, realizat recent prin același beneficiar, imobile de locuințe colective Novalake Global SRL.
- **Sud și Sud-Vest:** Un imobil aflat în proprietatea privată a BUD GLOBAL SRL și unul aflat în proprietatea privată KAPCSOS ATTILA LASZLO.
- **Sud-Est și Est:** Imobile în proprietate privată, aparținând lui Năstor Ioan, Năstor Mihaela, Năstor Sorin, precum și lui Pandi Gh. Gheza și Pandi Julieta.
- **Nord-Est:** Teren aflat în proprietatea privată a lui Pop Cristian-Nicolae.

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 Somesului - având o altitudine de cca. 128.m este format din roci dure de natura sisturilor 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 precipitațiilor de cca. 600 mm.

Apele subterane sunt evidențiate de două medii acvifere: nul de suprafață acumulat în straturile de pietris - 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 Somes, 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, Salaj și Maramureș. Faptul determină o mare variabilitate a nivelelor mai ales prin suprapunerea undelor de viitură ale diferitelor 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 lăcovistile din zona câmpiei joase dintre Satu Mare și Carei, cele gleice și anfogleice, 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.

Consideratii geotehnice

In vecinatatea amplasamentului exista o zona de locuinte colective respectiv locuinte individuale.

Obiectivul propus urmareste extinderea acestei zone existente.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia pietonala si carosabila se asigura in prezent pana la amplasamentul propus de pe strada Panait Cerna.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosintă arabil, in intravilan in proprietatea privata a beneficiarului.

Potentiale riscuri naturale nu sunt.

Disfunctionalități nu sunt.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In zona terenului studiat există rețele edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezinta probleme deosebite de mediu, nu genereaza factori de risc si nu produce poluanti.

Alte zone protejate care ar fi afectate nu sunt.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Obiectivul propus pentru municipiul Satu Mare este în concordantă cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit.

Aceasta zona va avea un caracter urban rezidential cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocuparea a terenurilor adecvat. De asemenea se vor realiza drumuri carosabile, parcuri, alei, trotuare si spatii verzi amenajate, intretinute, moderne, calitativ superioare si de o inalta valoare estetica.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal propune construirea unui ansamblu de locuinte colective avand P+1 nivel, 20 apartamente.

In vederea realizarii lucrarii si amplasarii unor locuinte a fost realizata o ridicare topografica care sa determine delimitarea exacta a amplasamentului cat si pozitia drumurilor existente. Suportul pentru partea desenta a prezentului studiu are la baza ridicarea topografica realizata.

Din studiul geotehnic intocmit de specialist rezulta ca terenul este adecvat pentru relizarea constructiei de locuinte.

Prezenta documentatie urbanistica a fost elaborata in baza Certificatului de Urbanism nr. 450 din 22.05.2024 si Avizului de Oportunitate nr. 32 din 17.10.2024 emis de Primaria Municipiului Satu Mare.

3.2. PREVEDERI P.U.G. (ACTUALMENTE NU SUNT VALABILE)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta documentatie are rolul de a stabili reglementări care sa permită valorificarea superioara a terenului, fără afectarea cadrului natural existent.

Dupa realizarea obiectivul se va înscrie în limitele normale admise pentru aceasta activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant si 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 in aceste conditii propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, în conditiile respectării legislației în vigoare.

Se vor crea spatii verzi amenajate si spatii pentru relaxare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil si pietonal la ansamblul de locuinte se va realiza de la ansamblul de locuinte colective alaturat din partea de nord-est avand nr. Cadastral 174495 (prin servitute). In incinta se vor amenaja parcare, alei pietonale, alei carosabile.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

REGLEMENTARI, BILANT, INDICI URBANISTICI

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unei clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+1, ce va cuprinde un total de 20 apartamente.

Proiectul prevede amenajarea unei alee carosabile, a locurilor de parcare necesare, trotuare pietonale, spații verzi, zonă de joacă și un punct gospodăresc. Realizarea acestui ansamblu de locuințe colective va contribui la valorizarea cadrului construit existent și va permite extinderea rețelelor edilitare necesare în zonă. Conform documentației topografice, suprafața totală a parcelei este de 2.320 mp.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost delimitată zona edificabilă, precum și distanțele de retragere ale clădirii față de limitele de proprietate, după cum urmează:- pe fiecare latura retragerea este de 3 m, respectiv 7m pe latura vestică.

Indici propusi:

Regim de înălțime: P+1 nivel - ZONA DE LOCUINTE

H_{max} la coama: 12,00 m

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

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00; C.U.T propus: 1,4.

Metodologie de calcul a suprafetelor

- Locuinte propuse:

In zona edificabila destinata realizarii locuintelor colective se vor amenaja 18 apartamente cu cate doua camere, si 2 apartamente tip garsoniere.

- Parcari

Parcarile se vor asigura pe parcela proprie si alaturata. Acestea vor respecta Anexa 1 al H.C.L.350/23.12.2021. La momentul autorizarii se vor asigura 1.5 locuri de parcare/unitate locativa.

18 locuinte x 1.5 parcare/locuinta = 27 parcare

2 locuinte tip garsoniere x 1 parcare/locuinta = 2 parcare

La numarul total de locuri de parcare pentru locatari se va asigura suplimentare **20% pentru vizitatori**. Astfel **+ 6 parcare** pentru **musafiri**.

De asemenea, conform Art.65 alin.(1) din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de lângă clădiri de utilitate publică și în cele „organizate”, vor fi rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din totalul locurilor, adica **+ 2 parcare** pentru persoane cu dizabilitati.

La 10 parcare se vor asigura o statie de incarcare electrica conform HCL 350/2021.

In total vor fi realizate **37 de parcare** pe parcela.

- **Spatii Verzi**

Se vor asigura pe parcela proprie minim 2.50 mp/locuitor, suprafete verzi, amenajate la sol. Nu se considera spatii verzi fasilile mai inguste de 1m dintre constructie si limita de proprietate, care sunt practic nefolosite.

36 locuitori x 2.50 mp/locuitor = 90 mp

- **Loc de Joaca**

Se vor asigura pe parcela proprie minim 1.50 mp/locuitori, suprafete pentru loc de joaca pentru copii.

36 locuitori x 1.50mp/locuitor = 54 mp

- **Spatiu Depozitare Biciclete**

Se vor asigura pe parcela proprie un spatiu amenajat de depozitare a bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicleta/apartament. In total 20 de locuri de parcare pentru biciclete.

Bilant Teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafata Construibila	812,00 mp	35.00%
Suprafete alei, cai de acces. parcare	758,00 mp	32.68%
Suprafete zone verzi, loc de joaca	750,00 mp	32.32%

TOTAL PARCELA STUDIATA	2320,0 mp	100.00%
-------------------------------	------------------	----------------

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

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00; C.U.T propus: 1,4.

La realizarea investitiei se va respecta legislatia existenta in domeniul constructiilor.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echiparea tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare le rețelele existente pe str. Panait Cerna.

Accesul: - carosabil si pietonal la ansamblul de locuinte se va realiza de la ansamblul de locuinte colective alaturat din partea de nord-est a parcelei avand nr cad 174495 (prin servitute).

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 solutona utilizand microcentrала proprie pe apartamente cu combustibil gazos.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă si 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 plantatii din arbori, arbusti adecvati.

Pe perioada lucrărilor si in exploatare beneficiarul va avea obligatia să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

Platformele gospodăresti pentru deseuri menajere si reciclabile vor contine spatii special amenjate, inchise si protejate, vor fi colectate selectiv in 5 fractii separate si vor fi dimensionate în functie de numarul de locuitori.

La imobilele cu peste 10 unități locative dimensiunea minima a platformelor gospodăresti va fi de 7,00 mx3,00 m, urmand ca deseurile sa fie transportate de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Platforma propusa va fi imprejmuita si acoperita se va amenaja dupa normele sanitare pe parcela alaturata si va fi comuna pentru cele doua blocuri din ansamblul de locuinte colective creat.

Se poate aprecia ca activitatiile din ansamblul de locuinte propuse se vor inscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu va produce niciunfel de degradare a mediului ambiant si nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zona.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică sunt:

În cadrul parcelei se vor amenaja alei carosabile, parcare, loc de joaca si spatii verzi.

Zona studiata cuprinde terenuri:

- Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Proprietate publica de interes local

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

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

Prin solutia de conformare si amplasare propusă pentru imobilele de locuinte se vor asigura distantele față de vecinătăti fără a se crea servituti pe terenurile invecinate.

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 si 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.

Masuri PSI

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P 118/1999."

Întocmit,
arh. DEAC-KAISER STEFANIE-BRIGITTE

ETAPA	CATEGORIA DE COST			CHELTUIALA SUPPORTATA DE INVESTITOR	CHELTUIALA SUPPORTATA DE AUTORITATE A PUBLICA LOCALA
1	CHELTUIELI PENTRU DOCUMENTATII DE SPECILAITATE, AVIZE ACORDURI AUTORIZATII	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	AUTORIZARI ACORDURI	DA	-
2	CHELTUIELI CONEXE AFERENTE ETAPEI 1.0	2.1	CONSULTANTA	DA	-
		2.2	PROCEDURI 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 RETELE 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 INVESTITIEI DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

INTOCMIT,
arh. Deac-Kaiser Stefanie-Brigitte

SEF PROIECT,
arh. Gunthner Tiberiu