

## **FOAIE DE TITLU**

**Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal  
„, P.U.Z. Zonă de agrement privat  
în mun. Satu Mare, drumul Petalelor  
pe parcela cu nr. cad. 180433”  
Faza P.U.Z.

**Beneficiari:** Dimofte Claudiu Mugurel, Dimofte Alina Maria

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

**Data elaborării:** ianuarie 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 |
| 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<br>„ P.U.Z. Zonă de agrement privat<br>în mun. Satu Mare, drumul Petalelor<br>pe parcela cu nr. cad. 180433”<br>Faza P.U.Z. |
| <b>Beneficiari:</b>        | Dimofte Claudiu Mugurel, Dimofte Alina Maria  |
| <b>Proiectant:</b>         | Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic<br>arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 - atestat RUR  |
| <b>Data elaborării:</b>    | ianuarie 2023   |

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea amplasării unei case de vacanță.

Obiective principale:

- stabilirea amprenteii maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime.
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de drum și față de limitele laterale precum și limita posterioară a parcelei.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin racordarea la rețeaua de apă, canalizarea, rețeaua 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 în zona de agrement Bercu Roșu la sud-est de drumul Petalelor conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 180433 cu suprafața de 2500 mp.

Acest teren în prezent teren arabil se va reglementa prin prezentul P.U.Z. cu zonificarea funcțională de agrement privat.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord-vest de drumul Petalelor.
- la nord-est și sud-vest de zonă de agrement privat
- la sud de digul Someșului

## **2.2. Elementele cadrului natural**

### **Condiții geotehnice**

Analiza geotehnică se bazează pe un foraj geotehnic. Poziția acestuia este reprezentată pe planșa A2. Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

- între ±0,00 m și -0,30 m : pământ vegetal
- între -0,30 m și -1,50 m: argilă prăfoasă cafenie galbuie
- între -1,50 m și -1,90 m: argilă nisipoasă gălbuie roșietică
- între -1,90 m și -2,90 m: argilă cenușie roșietică
- între -2,90 m și -4,30 m: nisip prîfos argilos
- între -4,30 m și -6,00 m: nisip fin gălbui 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 nord-vest de dr. Petalelor care este drum de pământ parțial balastat și care necesită modernizare. Există acces direct din dr. Petalelor.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

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

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 0,25 ha având o singură zonă funcțională:

1. Teren arabil nereglementat. Suprafața zonei este de 0,25 ha cu o pondere de 100%.

#### **Bilanț teritorial existent**

| Nr. crt. | Zone funcționale           | Existent |     |
|----------|----------------------------|----------|-----|
|          |                            | Ha       | %   |
| 1.       | Teren arabil nereglementat | 0,25     | 100 |
|          | TOTAL TERITORIU PUZ        | 0,25     | 100 |

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

#### **2.5.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă este asigurată de pe dr. Petalelor cu branșament existent.

#### **2.5.2. Canalizarea**

Nu există canalizare în zonă. Se propune canalizare în sistem local cu bazin vidanjabil.

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

Alimentarea cu energie electrică este asigurată de pe dr. Petalelor cu branșament existent.

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

Alimentarea cu gaze naturale este asigurată pe dr. Petalelor.

### **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. 855/16.11.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 35/06.10.2022**

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. 180433 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de agrement privat, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: P+ P+1
- P.O.T. maxim: 5%
- C.U.T. maxim: 0,3
- 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 la minim 1,20 m 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: 300-350 kPa.

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

Accesul este rezolvat cu retragere din drumul Petalelor.Este prevăzută modernizarea drumului care este în prezent drum de pământ parțial balastat. Se propune asfaltarea fără trotuare. Profilul asigurat este de 7 m din limitele de proprietate.

#### **Realizarea parcarilor**

Casa de vacanță va avea spațiu de parcare, garare în interiorul lotului.

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

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

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de agrement privat
- Zonă circulație rutieră

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

| Nr. crt. | Zone funcționale           | Existent |     | Propus |       |
|----------|----------------------------|----------|-----|--------|-------|
|          |                            | Ha       | %   | Ha     | %     |
| 1.       | Zonă agrement privat       | -        | -   | 0,2488 | 99,52 |
| 2.       | Zonă circulație rutieră    | -        | -   | 0,0012 | 0,48  |
| 3.       | Teren arabil nereglementat | 0,2500   | 100 | -      | -     |
|          | TOTAL TERITORIU PUZ        | 0,2500   | 100 | 0,2500 | 100   |

1. Zona de agrement privat. Cuprinde parcela destinată construirii casei de vacanță. Suprafața zonei este de 0,2488 ha cu o pondere de 99,52 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația rutieră în retragere față de limita de proprietate spre drum. Suprafața zonei este de 0,0012 ha cu o pondere de 0,48 %.

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

Amplasarea se va face astfel:

- Casă de vacanță izolată.

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

**Aliniamentul** este stabilit pe limita de proprietate.

**Retragerea față de aliniament** este stabilită astfel:

- La min. 18 m de limita de proprietate spre drumul Petalelor cu respectarea zonei de protecție a liniei electrice aeriene de 20 kV conform planșei A3.

Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La min 2 m de limite.

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

- La min. 9 m de limită.

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.

| Grad de rezistență la foc | Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc |     |      |  |
|---------------------------|--|-----|------|--|
|                           | I-II   | III | IV-V |  |
| I-II                      | 6  | 8   | 10   |  |
| III                       | 8  | 10  | 12   |  |
| IV-V                      | 10   | 12  | 15   |  |

#### **3.4.4. Regimul de înălțime**

Minim: Parter eventual cu subsol

Maxim: P+1 eventual cu subsol

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

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 5%

C.U.T. maxim 0,3

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

#### **3.5.1.Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă este rezolvată cu branșament executat cu cămin de branșament cu apometru. Este nevoie de rețea de incintă de cca. 20 m.

#### **3.5.2.Canalizarea**

Nu există canalizare comunală în zonă. Se propune canalizarea în sistem local cu bazin vidanjabil. Rețeaua de incintă este de cca. 20 m. În urma realizării canalizării comunale se va executa racordarea la această rețea. 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**

Alimentarea cu energie electrică este rezolvată cu branșament executat cu bloc de măsură și protecție. Este nevoie de rețea electrică subterană de incintă de cca. 20 m.

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

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă este situată în partea de nord-vest a drumului Petalelor. Este nevoie de executarea unui branșament de cca 30 m.

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 la bazinul vidanjabil propriu care se va evacua conform contractului cu Apaserv.

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 totală a terenului cuprins în P.U.Z.= 2500 m<sup>2</sup>.

Terenuri în domeniul privat :

-parcela cu nr. cad. 180433 înscrisă în C.F. nr. 180433

S = 2500 m<sup>2</sup>

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

Nu este nevoie de donație în domeniul public. Terenul în retragere față de limita de proprietate pentru facilitarea accesului se menține în domeniul privat.

## **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   | Categoriile de cost   |  | Cheltuielă suportată de investitor | Cheltuielă 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. Înscrisoare 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. 855 din 16.11.2021
- Aviz de oportunitate nr. 35 din 06.10.2022
- Copia extrasului C.F. nr. 180433.
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 188 / 05.01.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214049259 / 21.12.2022
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 3376 / 05.01.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040221213830 / 23.12.2022
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 2 / 11.01.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 1419456 / 11.01.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 473 / 09.01.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 85 / 30.01.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 1 / 12.01.2023
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 1484 / 10.01.2023

Satu Mare  
ianuarie 2023

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