

**PROIECT NR. 03-7631-00-2022**

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

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ  
UNIFAMILIALĂ S+P  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

Loc. Satu Mare, Str. Stefan Octavian Iosif, Nr. 13/A, Jud. Satu Mare

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**BENEFICIAR: Nagy Boglárka si Nagy Norbert**

**PROIECT NR. 3-7631.00.2022**  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P**  
**-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.

**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 asupra terenurilor	1: 500
U.6. Ilustrare urbanistica	-/-
E.1. Reglementări edilitare	1: 500

Satu Mare  
2023

ȘEF PROIECT,

arh. Günthner Tiberiu

**PROIECT NR. 3-7631.00.2022**  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P**  
**-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

**LISTĂ DE SEMNĂTURI**

- **DIRECTOR,** **arh. Günthner Tiberiu**  
-----
- **ȘEF PROIECT,** **arh. Günthner Tiberiu**  
-----
- **PROIECTANT** **arh. Papp-Horváth Boglárka**  
-----

Satu Mare, 2023.

## **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P - ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.-**

Loc. Satu Mare, Str. Stefan Octavian Iosif, Nr. 13/A, Jud. Satu Mare

### **MEMORIU TEHNIC**

#### **1.INTRODUCERE**

##### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

<b>DENUMIREA INVESTIȚIEI :</b>	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
<b>AMPLASAMENT:</b>	Loc.Satu Mare, Str. Stefan Octavian Iosif, Nr. 13/A, Jud. Satu Mare
<b>BENEFICIAR:</b>	NAGY BOGLÁRKA si NAGY NORBERT
<b>PROIECTANT:</b>	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23 <a href="mailto:sigma proiect@gmail.com">sigma proiect@gmail.com</a>
<b>STATUTUL JURIDIC :</b>	Conform Extrasului de CF cu nr. 178641, nr cad 14131 Amplasamentul are suprafata de 510,00 mp. Categororia de folosinta: arabil - intravilan.
<b>FAZA DE PROIECTARE :</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL

#### **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarului se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru realizarea unei locuinte unifamiliala cu S+P nivele.

Prin realizarea locuintei individuale se va realiza punerea in valoare a cadrului construit al zonei, precum si extinderea utilitatilor edilitare existente necesare.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla in proprietatea beneficiariilor si este situata in Mun. Satu Mare pe str. Stefan Octavian Iosif conform extras CF nr. 178641, nr cad. 14131 avand suprafata de 510,00 mp.

In prezent amplasamentul este liber de constructii, partial imprejmuit.

**- Obiectivele lucrării sunt:**

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale si 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.

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. 119 din 16.02.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 38 din 06.10.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord a municipiului Satu Mare. Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Satu Mare.

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 propusă prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord a municipiului, str. Stefan Octavian Iosif (nr. CAD. 178641), categoria de folosință teren arabil, intravilan, conform CF iar accesul se face de pe str. Stefan Octavian Iosif, așezat la limita de vest a parcelei.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelei este de S=510,00 mp.

**Vecinătăți:**

- la Nord, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice:

Nr. top. 14791/8 Pricop Katalin;

Nr. CF. 150815 Szasz Maria Elisabeta, Molnar Maria Brigitta și Molnar Marta Zsuzsanna;

- la Est, terenuri in proprietate privata a persoanelor fizice:  
Nr. top. 14791/13 Bauer Ecaterina si Bauer Attila Szilveszter;
- la Sud, terenuri in proprietate privata a persoanelor fizice:  
Nr. top. 14791/2 Orendi Rozalia si Orendi Stefan-Cristian;  
Nr. CF 157286 Kovacs Rudolf-Vasile;  
Nr. top. 14791/11 Fenczik Eva si Burcus Margareta.
  
- la Vest in fata aliniamentului strada Stefan Octavian Iosif, apartinand domeniului public al municipiului Satu Mare

## 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  $ag = 0,15 g$ ,  $T_c = 0,7 sec.$  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  $ag=0.16g$  și perioada de colț  $T_c=0.70 sec.$

## 2.4. CIRCULATIA

Accesul la amplasament se realizeaza direct de pe strada Stefan Octavian Iosif.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, intravilan pe amplasament nu sunt constructii este în proprietatea privată a beneficiariilor si partial este imprejmuit.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

În fața amplasamentului pe str. Stefan Octavian Iosif există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Obiectivul propus nu prezinta probleme deosebite de mediu, nu genereaza factori de risc si nu produce poluanti deoarece se va asigura un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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 urbanistica care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit. Aceste zone au un caracter suburban cu cladiri specifice acestei zone, avand un regim de inaltime si procent de ocuparea a terenului redus, si spatii verzi amenajate, intretinute. Funcțiunile si activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

La solicitarea beneficiarului se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru realizarea unei locuinte unifamiliale cu S+P nivele.

Prin realizarea locuintei individuale se va realiza punerea in valoare a cadrului construit al zonei, precum si extinderea utilitatilor edilitare existente necesare.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla in proprietatea beneficiarului si este situata in Mun. Satu Mare pe str. Stefan Octavian Iosif conform extras CF nr. 178641, nr cad. 14131 avand suprafata de 510,00 mp

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 relizată.

Din studiul geotehnic întocmit de specialist rezultă că terenul este adecvat pentru realizarea constructiei de locuințe.

La baza acestui plan urbanistic stă și Avizul de Oportunitate nr 38 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 carosabil și pietonal la locuința se va realiza de pe str. Stefan Octavian Iosif.

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

La solicitarea beneficiarului se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru realizarea unui imobil cu S+P nivele.

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

Distanța min. al zonei edificabile față de vecinătăți:

- Nord: 2,00 m;
- Est, Vest: 2,00 m;
- Sud :2,00 m..

**Indici propuși:**

**Regim de înălțime:** S+ P nivele - ZONA DE LOCUINTE

**Bilanț teritorial existent-propus:**

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
	mp	%
Suprafața construibilă	178,50	35,00
Suprafața alei, cai de acces	196,00	38,43
Suprafețe zone verzi	135,50	26,57
<b>Total teren:</b>	<b>510,00</b>	<b>100,00</b>

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

**Coefficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 0,7.

La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor, respectarea normelor de igienă și normele PSI.



### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**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 se vor canaliza si descarca in rețeaua de canalizare stradala.

**Încălzirea locuintei:** se va soluționa utilizand microcentrala proprie 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 de 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.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv in tomberoane, depozitate pe platformele gospodaresti prevazute in acest scop, amplasate si amenajate cu respectarea normelor sanitare si de mediu, urmand a se transporta de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Se poate aprecia ca activitatiile din zona locuintei propusa se va înscrie în limitele normale admise pentru această activitate nu va produce degradarea 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

Zona studiata cuprinde terenuri:

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

### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Clădirea va cuprinde funcțiuni specifice locuinței, garaje, spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate și spații de depozitare a deșeurilor menajere.

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

În zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe.

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

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 Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Satu Mare și se va putea trece la elaborarea proiectului în faza PT+ DTAC 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	4.1	REALIZARE RETELE IN INCINTA	DA	-
		4.2	LUCRARI DE CONSTRUCTII	DA	-

	BAZA	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 FUNCIARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,  
arh. Papp-Horváth Boglárka

ŞEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu