

## FOAIE DE TITLU

<b>Denumirea lucrării:</b>	Plan urbanistic zonal „Zonă de locuit-locuințe individuale în mun. Satu Mare, str. Căprioarei pe parcelele cu nr. cad.183040 ÷ 183056, cu lotizare”
<b>Beneficiar:</b>	Lucuț Daniel-împuternicit
<b>Proprietari:</b>	Municipiul Satu Mare Bencze Schlachter Helmut, Ginal Boglarka Oșan Daniel Valer, Oșan Mihaela Florica Paul Maria, Paul Grigor Bandura Marian Daniel, Bandura Vera Angela Costin Sebastian Ciprian, Costin Diana Sas FlorinLiviu, Sas Cristina Maria Sugar Andrei Alin, Sugar Anamaria Florina Lucuț Daniel, Lucuț Viorica Sabău Nicolae Florin, Sabău Alina Mihaela Feșteu Bogdan Dan, Feșteu Simona Oana Birta Andrei, Birta Ligia, Birta Marișca Vonet Cătălin Petre, Vonet Marcela Daniela Săvianu Horațiu, Săveanu Anamaria Larisa Gnandt Natalia Mariana Pereni Octavian Petru Alexandru
<b>Proiectant:</b>	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271 - atestat RUR
<b>Data elaborării:</b>	ie 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. 1:5000	A1
Situația existentă	sc. 1:1000	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1:1000	A3
Ilustrare urbanistică	-	A3A
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**

**Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal  
„Zonă de locuit-locuințe individuale  
în mun. Satu Mare, str. Căprioarei pe  
parcelele cu nr. cad.183040 ÷ 183056, cu lotizare”

**Beneficiar:** Lucuț Daniel-împuternicit

**Proprietari:** Municipiul Satu Mare  
Bencze Schlachter Helmut, Ginal Boglarka  
Oșan Daniel Valer, Oșan Mihaela Florica  
Paul Maria, Paul Grigor  
Bandura Marian Daniel, Bandura Vera Angela  
Costin Sebastian Ciprian, Costin Diana  
Sas FlorinLiviu, Sas Cristina Maria  
Sugar Andrei Alin, Sugar Anamaria Florina  
Lucuț Daniel, Lucuț Viorica  
Sabău Nicolae Florin, Sabău Alina Mihaela  
Feșteu Bogdan Dan, Feșteu Simona Oana  
Birta Andrei, Birta Ligia, Birta Marișca  
Vonet Cătălin Petre, Vonet Marcela Daniela  
Săvianu Horațiu, Săveanu Anamaria Larisa  
Gnandt Natalia Mariana  
Pereni Octavian Petru Alexandru

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

**Data elaborării:** iulie 2023

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul planului urbanistic zonal constă în modificarea P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. 290/19.12.2019.

Obiective principale:

- modificarea parcelării și zonificării funcționale aprobate la terenul compus din parcelele cu nr. cad. 183047 și 183048 care se vor alipii și se va dezlipii în două loturi cu funcțiunea zonă de locuit și zonă verde.
- diminuarea regimului de înălțime maximă de la P+1+M la P+1 și diminuarea C.U.T. de la 1,20 la 1,05.
- modificarea zonei edificabile prin stabilirea unor retrageri noi față de aliniament și limite laterale.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare pentru lotul nou propus pentru locuință prin racordarea la rețeaua de apă, canalizarea, rețeaua de energie electrică și gaze naturale existente pe str. Ulmului.

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

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic
- Planul urbanistic zonal aprobat prin H.C.L. 290/2019 al municipiului Satu Mare.

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

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

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la est de str. Căprioarei conform planșei de încadrare în teritoriu. Profilul străzii Căprioarei a fost stabilit prin P.U.Z.-ul din vestul străzii, aprobat prin H.C.L. 137/2015.

Terenul cuprinde parcelele cu nr. cad. 183040 ÷ 183056. Pe acest teren în suprafață totală de 11500 mp cu zonificarea funcțională de zonă de locuit s-a elaborat un P.U.Z. care s-a aprobat prin H.C.L. 290/19.12.2019 și care se propune pentru modificare prin prezentul P.U.Z.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la vest de str. Căprioarei
- la nord, est și sud zonă de locuit în prezent teren viran.

## **2.2. Elementele cadrului natural**

### **Condiții geotehnice**

Analiza geotehnică se bazează pe 3 foraje geotehnice. Poziția acestora 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 respectiv -0,20 m: pământ vegetal

între -0,30 m respectiv -0,20 m și -1,40 m respectiv -1,60 m: argilă prăfoasă galbuie-cenușie

între -1,40 m respectiv -1,60 m și -2,40 m respectiv -2,70 m: nisip argilos cenușiu-gălbui

între -2,40 m respectiv -2,70 m și -4,50 m respectiv -4,80 m: nisip cenușiu-roșietic

între -4,50 m respectiv -4,80 m și -6,00 m: nisip slab argilos cenușiu-gălbui

Nivelul suprafreatic a fost interceptat la -2,40 m respectiv la -2,70 m.

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 vest de str. Căprioarei care necesită modernizare. Prin P.U.Z.-ul aprobat s-a executat o fundație care a primit denumirea de str. Ulmului prin care se face accesul la fiecare lot.

## **2.4. Ocuparea terenurilor**

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

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de 1,15 ha cu zonificarea funcțională aprobată de:

#### **Bilanț teritorial existent aprobat**

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă locuințe	0,7530	65,48
2.	Zonă circulație rutieră	0,3029	26,34
3.	Zone verzi	0,0300	2,61
4.	Teren agricol	0,0641	5,57
	TOTAL TERITORIU PUZ	1,1500	100

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

### **2.5.1. Alimentarea cu apă**

Rețeaua de alimentare cu apă este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului cu branșamente la locuințele construite.

### **2.5.2. Canalizarea**

Rețeaua de canalizare este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului cu racordarea locuințelor construite.

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

Alimentarea cu energie electrică este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului cu branșamente la locuințele construite.

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

Rețeaua de gaze naturale este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului cu branșamente la locuințele construite.

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

La realizarea îmbrăcămînții căilor de circulație se vor executa gurile de scurgere pentru apele pluviale și iluminatul public.

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

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

#### **3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 924/18.11.2022 și ale avizului de oportunitate nr. 12/17.02.2023**

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

- Elaborare și aprobare P.U.Z.: pe parcelele cu nr. cad. 183040 ÷ 183056 și relația cu vecinătățile
- Funcțiuni: zonă de locuit - locuințe individuale, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: P – P+1
- 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 la minim 1,00 m față de nivelul terenului sistematizat. Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă: 345 kPa.

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

Circulația este asigurată conform P.U.Z.-ului aprobat la fiecare parcelă astfel:

- strada Căprioarei este prevăzută cu un carosabil de 7 m, trotuare de 1,50 cu șanț de 3,00 m, zonă verde de 0,75 m, trotuar de 2,25 m în partea de vest.
- str. Ulmului este prevăzută cu un carosabil de 7 m, zonă verde de 1,00 m în partea de sud și trotuare de 1,00 m pe ambele părți. Din acest acces s-au prevăzut 5 fundături pentru acces la câte două parcele cu un carosabil de 5 m. În capătul de est al străzii s-a prevăzut un loc de întoarcere cu carosabil de 15 m.

##### Realizarea parcarilor

Locuințele vor avea spații de parcare, garare individuale în interiorul loturilor.

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

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

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă locuințe
- Zonă circulație rutieră
- Zone verzi

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

Nr. crt.	Zonă funcțională	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă locuințe	0,7530	65,48	0,7958	69,20
2.	Zonă circulație rutieră	0,3029	26,34	0,3029	26,34
3.	Zone verzi	0,0300	2,61	0,0513	4,46
2.	Teren agricol	0,0641	5,57	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	1,1500	100	1,1500	100

1. Zona de locuințe. Cuprinde parcelele destinate construirii de locuințe individuale. Suprafața zonei este de 0,7958 ha cu o pondere de 69,20 %, în creștere față de P.U.Z.-ul aprobat.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația carosabilă și pietonală, zona verde adiacentă. Suprafața zonei este de 0,3029 ha cu o pondere de 26,34 %, nemodificat față de P.U.Z.-ul aprobat.

3. Zone verzi. Cuprinde lotul 2 modificat. Suprafața zonei este de 0,0513 ha cu o pondere de 4,46 % în creștere față de P.U.Z.-ul aprobat.

4. Teren agricol. Nu este propus în prezentul P.U.Z.

Zona funcțională de locuințe cu suprafața de 0,7958 ha are în componență următoarele subzone:

##### **Bilanț teritorial pe lot:**

Subzone funcționale în cadrul lotului		%
1.	Subzonă construcții	max. 35
2.	Subzonă circulație rutieră	max. 35
3.	Subzonă verde individuală	min. 30
TOTAL LOT		100

Astfel zonele verzi individuale cu o pondere de min. 30%, ceea ce reprezintă min. 0,2387 ha . Considerând zonele verzi comune de 0,0513 ha rezultă 0,29 ha ceea ce reprezintă min. 25,22% din suprafața totală a teritoriului cuprins în P.U.Z.

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

Amplasarea se va face astfel:

- Locuințe individuale izolate sau cuplate cu acordul vecinilor.  
Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

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

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

- La 4 m de limita de proprietate spre str. Căprioarei conform planșei A3, stabilit în P.U.Z-ul aprobat prin H.C.L.137/20015.
- La 3 m de limita de proprietate spre spre str. Ulmului conform planșei A3.
- Pe limita de proprietate la cele 5 fundături prevăzute pentru acces la câte două loturi.  
Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

- La distanța de min 1/2 din înălțimea clădirii față de limita din nord la loturile 183040÷183044, față de limita din sud la loturile 183050÷183056, precum și față de limita de vest la lotul 183045.
- Pe limita de proprietate din est la loturile 183045, 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048.
- Pe limita de proprietate din vest la lotul 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048.

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

- Minim 1/2 din înălțimea clădirii la loturile 183040÷183044 și 183050÷183056.
- La limita zonei de protecție al LEA 20kV la loturile 183045, 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048.

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 siguranța 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

Maxim: P+1, H max. streșină 8 m, H max. coamă 12 m

### **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**

Rețeaua de apă este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului. S-au prevăzut cămine de bransament apă cu apometre individuale pentru fiecare locuință construită situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Pentru locuința propusă pe lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048 se propune bransarea la rețeaua existentă.

S-au prevăzut 2 hidranți exteriori pentru stins incendiu conform planșei E4.

Branșamentul 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**

Rețeaua de canalizare este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului. S-au prevăzut cămine racord canal pentru fiecare locuință executată situate în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Pentru locuința propusă pe lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048 se propune racordarea la rețeaua existentă.

Apele pluviale de pe carosabil se vor evacua prin intermediul gurilor de scurgere.

Racordarea 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**

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului.

S-au executat branșamente pentru fiecare locuință construită.

Pentru locuința propusă pe lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048 se propune branșarea la rețeaua existentă.

S-a prevăzut iluminatul stradal amplasat pe lampadare amplasate în zona verde din sudul străzii Ulmului.

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.

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

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă este executată pe str. Căprioarei și str. Ulmului.

S-au prevăzut branșamente la locuințele executate.

Pentru locuința propusă pe lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048 se propune branșarea la rețeaua existentă.

Branșamentul de 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 face prin racordarea la rețeaua de canalizare.

Deșeurile menajere depozitate în pubele, se vor transporta 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.= 11500 m<sup>2</sup>.

Terenuri în domeniul public: nr. cad. 183049

S = 3029 m<sup>2</sup>

Terenuri în domeniul privat :

S = 8471 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183040

S = 500 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183041

S = 500 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183042

S = 500 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183043

S = 500 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183044

S = 500 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183045

S = 428 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183046

S = 428 m<sup>2</sup>

- lotul 1 din parcelele alipite cu nr. cad. 183047 și 183048

S = 428 m<sup>2</sup>

- lotul 2 din parcelele alipite cu nr. cad. 183047 și 183048

S = 513 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183050

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183051

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183052

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183053

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183054

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183055

S = 600 m<sup>2</sup>

- nr. cad. 183056

S = 574 m<sup>2</sup>

Din alipirea parcelelor cu nr. cad. 183047 având 300 m<sup>2</sup> cu parcela cu nr. cad. 183048 având 641 m<sup>2</sup> rezultă o parcelă de 941 m<sup>2</sup> care se va dezlipi în lotul 1 de 428 m<sup>2</sup> și lotul 2 de 513 m<sup>2</sup>.

### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Nu este nevoie de donație în domeniul public. Parcela 183049 pentru circulație este donată în domeniul public conform H.C.L. 290/2019.

## **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. 924 din 18.11..2022
- Aviz de oportunitate nr. 12 din 17.02.2023
- Copia extraselor C.F. nr. 183040÷183056
- Procuri
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 4887 / 23.03.2023
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214156647 / 27.03.2023
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM 106594 / 07.04.2023
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040230315879 / 31.03.2023
- Aviz Orange Romania Communications S.A. nr. 78 / 29.03.2023
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 3819120 / 11.04.2023
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare. nr. 107 / 06.04.2023
- Decizia etapei de încadrare al Agenției pentru Protecția Mediului Satu Mare nr. 437 / 24.04.2023
- Acord SADPP-Administrare drumuri, Autorizări nr. 53 / 28.03.2023
- Acord SADPP-Salubritate, Protecția mediului, Zone verzi nr. 19501 / 23.03.2023
- Acorduri creditori

Satu Mare  
iulie 2023

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