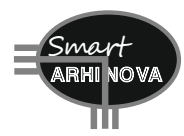


PROIECT NR. 104/ 2021



**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: J30/259/09.03.2016  
Cod fiscal: RO 35779710  
Cont: RO24BTRLRONCRT0341110201  
Web: [www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), E-mail: [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

**PLAN URBANSITIC ZONAL  
CLADIRE DE LOCUIT CU 6 – P+2,  
SATU MARE, STR. BOTIZULUI, NR. 46,  
JUD. SATU MARE  
-FAZA P.U.Z.-**

**BENEFICIAR: CIORBA SORIN**

**PROIECTANT: SMART ARHINOVA STUDIO  
Arh. ILEA GHEORGHE  
Arh. ILEA CASANDRA**

Satu Mare, Str. Simion Barnutiu, nr.14  
**0743 015808, 0261 710696**

office@kstl.ro, www.kstl.ro

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Lista de semnături ( 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
  - Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- Regulament Local de Urbanism
- Extras CF
- Plan de situatie cadastral – Ridicare topo
- Studiu geo
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize

### B. PIESE DESENATE

- Arhitectura :
  - U1. Incadrare in teritoriu sc. 1 : 5000
  - 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. Desfasurare str. Botizului, Vedere laterala
  - U7. Imprejmuire front str. Crivatului sc. 1 : 100
  - U7'. Plan de situatie propus sc. 1 : 1000
  
- Echipare edilitara
  - E1. Plan de situatie lucrari tehnico-edilitare sc. 1 : 1000

Satu Mare  
Martie, 2024

Arh. Ilea Casandra Iulia  
Arh. Ilea Gheorghe

**PROIECT NR. 104/ 2021**

**CLADIRE DE LOCUIT CU 6 APARTAMENTE  
– P+2, SATU MARE, STR. BOTIZULUI, NR. 46,  
JUD. SATU MARE**

## **1. LISTA DE SEMNATURI**

**- Urbanism** \_\_\_\_\_ **arh. Ilea Gheorghe**  
**arh. Ilea Casandra Iulia**

**Satu Mare**  
**Martie, 2024**

**Arh. Ilea Casandra Iulia**  
**Arh. Ilea Gheorghe**

PROIECT NR. 104/ 2021

CLADIRE DE LOCUIT CU 6 APARTAMENTE  
– P+2, SATU MARE, STR. BOTIZULUI, NR. 46,  
JUD. SATU MARE

## **A. MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE**

### **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL „CLADIRE DE LOCUIT CU 6 APARTAMENTE– P+2, SATU MARE, STR. BOTIZULUI, NR. 46, JUD. SATU MARE”**

**Beneficiari: CIORBA SORIN**

**Elaborator: SMART ARHINOVA STUDIO SRL**

**Arh. GHEORGHE ILEA**

**Arh. CASANDRA ILEA**

Colaboratori:

- topo. Vascan Adrian
- geol. Lapuste Dragos

#### **1.1 Proiect nr. 104 / 2024**

#### **1.2 Obiectul lucrării; elemente de temă**

##### **1.2.1 Obiectul lucrării este:**

- Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe un teren situat in municipiul Satu Mare, str. Botizului, nr. 46. Prin prezenta documentatie se propune realizarea unei cladiri de locuit cu 6 apartamente P+2. Pe amplasament exista o casa de locuit cu 1 apartament corp C1 cu o suprafata construita de 84 mp, respectiv desfasurata 168 mp. Constructia existenta cu regim de inaltime P+1 este in stare buna, este cuplata cu o casa de locuit situata pe parcela invecinata constructii realizate dupa inundatiile din 1970.

Terenul are in prezent destinatia de teren intravilan zona de locuit si functiuni complementare, care se pastreaza.

### 1.3 Surse documentare

Prezenta documentație are ca suport ridicările topografice scara 1:1000, puse la dispoziție de beneficiar și elaborate de topograf Vascan Adrian în format electronic în sistem de proiecție Stereo70. Documentatia topografica a fost avizata 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,

## 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

**Situare** Amplasamentul este situat in Satu Mare pe str. Botizului, nr. 46.

- amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcela topografica:

- CF 187841, nr, top. 187841 – S = 845 mp

Terenul are destinatia de zona de locuit si se invecineaza cu:

la nord-vest – teren intravilan

la sud-est – str. Botizului

la nord-est – casa de locuit cuplata cu teren intravilan

la sud- vest - str. Crivatului

**Relieful** este relativ plat, caracteristic câmpiei inferioare a râului Someș, cotele de nivel variind în jurul valorii de 124 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 cenusie.

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 argila galbena, nisipoasa, nivelul ei oscilând în funcție de variația nivelului apelor râului Someș, care exercită un drenaj natural asupra apelor freatice. 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**

Zona studiată este situată în municipiul Satu Mare, str. Botizului, nr. 46, având destinația de zonă de locuit și funcțiuni complementare.

În zonă sau în vecinătate nu există funcțiuni care introduc servituți asupra terenului studiat.

## **2.3 Folosința terenurilor, funcțiuni**

Terenul studiat este situat în municipiul Satu Mare, str. Botizului, nr. 46, având destinația de zonă de locuit și funcțiuni complementare.

## **2.4 Proprietatea terenurilor**

Amplasamentul este situat în **Satu Mare, str. Botizului, nr. 46**, nr. Top 187841.

- amplasamentul studiat este proprietate privată a beneficiarului Ciorba Sorin - amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcelă topografică:

- CF 187841, nr. top. 187841 – S = 845 mp

## **2.5 Accese**

Accesul la parcelă se realizează din str. Botizului, aflată pe latura sud-estică a amplasamentului.

## **2.6 Echiparea tehnico-edilitară**

Pe str Botizului există următoarele rețele de utilități:

- Retea de apă
- Canalizare
- Linie electrică
- Retea de gaz

Amplasamentul studiat beneficiază de următoarele racorduri la utilități:

Alimentare cu apă –bransament existent

Canalizare – racord existent

Alimentare cu energie electrica – bransament existent  
Alimentare cu gaz – bransament existent  
Evacuarea deseurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

## **2.7 Probleme de protecția mediului**

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

## **2.8 Potențial de dezvoltare**

Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere faptul ca amplasamentul:

- Este situat in municipiul Satu Mare, intr-o zona in plina dezvoltare, caracterizata atat cu locuinte unifamiliale cat si colective.
- dispune de bransamente la toate utilitatile
- amplasamentul are destinatia zona de locuit cu functiuni complementare.

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

– planșa nr. 3 - reglementări urbanistice

### **3.1 Oportunitatea P.U.Z.**

Oportunitatea realizării P.U.Z. pentru zona studiată este justificată prin:

Investitia este oportuna avand in vedere ca se va crea un numar de 6 apartamente, intr-o zona a Municipiului Satu Mare aflata in plina dezvoltare, cu posibilitatea de rezolvare a acceselor si utilitatilor.

Beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. nr. 311/05.05.2023 emis de Primaria Municipiului Satu Mare, jud. Satu Mare (anexat in copie in prezenta documentatie).

### **3.2 Zonare funcțională**

Terenul studiat este situat in municipiul Satu Mare, str. Botizului, nr. 46, avand destinatia de zona de locuit si functiuni complementare.

Prin prezenta documentatie se propune mentinerea destinatiei ca zona de locuit si si functiuni complementare in vederea realizarii unei cladiri de locuit cu 6 apartamente P+2. Pe amplasament exista o casa de locuit cu 1 apartament corp C1 cu o suprafata construita de 84 mp, respectiv desfasurata 168 mp. Constructia existenta cu regim de inaltime P+1 este in stare buna, este cuplata cu o casa de locuit situata pe parcela invecinata constructii realizate dupa inundatiile din 1970.

### **3.3 Organizarea circulației**

Accesul carosabil se va realiza din str. Crivatului. In interiorul incintei se propune o platforma carosabila, 13 parcaje, parcare pentru 7 biciclete, platforma gospodareasca, loc de joaca pentru copii si zone verzi. Accesul pietonal la constructia propusa se va realiza printr-o alee pietonala din str. Botizului (strada vicinala) si din curtea interioara.

### 3.4 Bilanț teritorial propus

Bilanțul teritorial propus pentru amplasamentul studiat este următorul:

## BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	<b>ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>	845,0	100	845,0	100
1.	CLADIRE DE LOCUIT CU 6 APARTAMENTE - P+2	-	-	161,2	19,1
2.	CLADIRE DE LOCUIT EXISTENTA CU UN APARTAMENT P+1	84	10	84	10
3.	CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	389,7	46,1
4.	LOC DE JOACA PENTRU COPII	-	-	26,0	3,0
5.	PARCAJE BICICLETE	-	-	7,0	0,8
6.	PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	17,5	2,1
7.	ZONE VERZI	-	-	159,6	18,9
	<b>TOTAL</b>	<b>845,0</b>	<b>100</b>	<b>845,0</b>	<b>100</b>

### Indicatori urbanistici

Prin prezenta documentatie se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: pastrarea terenului in proprietate privata cu destinatia zona de locuit si functiuni complementare
- regimul economic:
  - o Folosinta propusa curti constructii intravilan
- regim tehnic: zona de locuit si functiuni complementare
  - o regim de inaltime: - P+2  
H max = 15 m
  - o coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1,3
  - o procentul de ocupare a terenului: maxim 35%
  - o regim de aliniere: - retragere intre 1,4- 1,75 m fata de mejda de pe str. Botizului  
- retragere intre 0,00- 0,9 m fata de mejda de pe str. Crivatului

### 3.5 Capacitatea

Prin prezenta documentatie se propune mentinerea destinatiei ca zona de locuit si si functiuni complementare in vederea realizarii unei cladiri de locuit cu 6 apartamente P+2. Pe amplasament exista o casa de locuit cu 1 apartament corp C1 cu o suprafata construita de 84 mp, respectiv desfasurata 168 mp. Constructia existenta cu regim de inaltime P+1 este in stare buna, este cuplata cu o casa de locuit situata pe parcela invecinata constructii realizate dupa inundatiile din 1970.

**Calculul parcajelor conform HCL Satu Mare 350/23.01.2021:** 7 apartamente – 1 apartament in casa existenta cu suprafata utila mai mare de 80 de mp – necesar 2 parcaje; 6 apartamente in



construcția propusă: 1 apartament cu suprafața utilă mai mică de 40 mp – necesar 1 parcaj, 5 apartamente cu suprafețe utile între 40-80 mp – necesar 2,5 parcaje/apartament = 7,5 parcaj.

Total necesar 10,5 parcaje +20% pentru vizitatori = 12,6 parcaje

Se propun **13 parcaje**.

#### **Calculul suprafeței zonelor verzi conform HCL Satu Mare 350/23.01.2021:**

Număr de persoane: 17 (3 persoane pentru apartamentul de 4 camere din casa existentă, 14 persoane pentru cele 6 apartamente propuse – 1 apartament cu o cameră, 2 apartamente cu 2 camere, 3 apartamente cu 3 camere).

17 persoane x 2,5 mp/persoană = 42,5 mp - se propun 159,6 mp zone verzi

#### **Calculul suprafeței locului de joacă pentru copii conform HCL Satu Mare 350/23.01.2021:**

17 persoane x 1,5 mp/persoană = 25,5 mp – se propun 26 mp – loc de joacă copii

#### **Imprejmuiri:**

- La aliniamentul străzii Botizului și a străzii Crivatului până la poarta de intrare nu se propune împrejmuire

- Pe laturile din interiorul incintei se păstrează împrejmuirea existentă: stalpi metalici și plasă de sarmă

- Se va realiza împrejmuire nouă pe str. Crivatului de la construcția propusă P+2 în lungime totală de 9,55 m conform planșa U7

### **3.6 Echipare edilitară**

– planșa nr. E1- plan de situație lucrări tehnico-edilitare

Pe str. Botizului există următoarele rețele de utilități:

- Rețea de apă
- Canalizare
- Linie electrică
- Rețea de gaz

Amplasamentul studiat beneficiază de următoarele racorduri la utilități:

Alimentare cu apă – bransament existent

Canalizare – racord existent

Alimentare cu energie electrică – bransament existent

Alimentare cu gaz – bransament existent

Evacuarea deșeurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al

Municipiului Satu Mare

Amplasarea rețelelor și echipamentelor tehnico edilitare va fi conformă cu planul de situație și prezentat în planșa E1.

### **3.7 Protecția factorilor de mediu**

#### **Zone / funcțiuni protejate**

Pentru teritoriul studiat nu au fost identificate zone de protecție și de servitute care să condiționeze din acest punct de vedere realizarea investițiilor.

#### **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 deșeuri 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**

Nu este cazul.

##### **4.2 Circulația terenurilor**

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

- pastrarea în proprietatea beneficiarilor a parcelei studiate

#### **5. CONCLUZII**

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

- reglementarea urbanistică a parcelei studiate conform prezentei documentații

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

Certificatul de urbanism va fi solicitat de către fiecare investitor, public sau privat, și vor fi emise de Primăria Municipiului Satu Mare în baza reglementărilor din PUZ.

**Satu Mare**  
**Martie, 2024**

**Arh. Ilea Casandra Iulia**  
**Arh. Ilea Gheorghe**

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ reglementeaza indicatorii urbanistici, regimul de aliniere, echiparea tehnico edilitara.

### **ZONIFICARE FUNCTIONALĂ**

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

- Zona de locuit si functiuni complementare

Pot fi autorizate și alte funcțiuni complementare și de deservire a funcțiilor de bază cum ar fi: parcaje, echipări tehnico-edilitare și de asigurare a utilităților, mobilier urban, amenajări de spații verzi, de joacă, împrejmui.

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.).

### **CONDIȚIONĂRI, INTERDICȚII**

- Nu se vor folosi materiale reflectorizante la invelitori si imprejmui.

### **REGIM DE ALINIERE**

**Regimul de aliniere** al clădirilor va fi conform cu cele prezentate în planșa nr. U3.

- o - retragere între 1,4- 1,75 m fata de mejda de pe str. Botizului
- retragere între 0,00- 0,9 m fata de mejda de pe str. Crivatului

### **INDICATORI URBANISTICI DE CONTROL**

Indicatorii urbanistici de control pentru zonă vor fi următorii:

Principalii indicatori urbanistici de control propusi:

- coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1,3
- procentul de ocupare a terenului: maxim 35%
- regim de inaltime: maxim P+2
- H cornisa = max. 15,0 m

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

### **STRUCTURI CONSTRUCTIVE, PLASTICĂ ARHITECTURALĂ**

Plastica arhitecturală va fi caracteristică clădirilor de locuit.

Conform legislației în vigoare, pentru clădirile aflate în raza mai mică de 3000 m față de gardul perimetral al obiectivului din zona cu destinație specială „S”, se impune ca acoperișul acestora să nu fie realizat din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice.

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

### **ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Beneficiarul va asigura realizarea circulațiilor, rețelelor și echipărilor tehnico-edilitare propuse prin PUZ.

Nici o funcțiune / clădire prevăzută în PUZ nu poate fi autorizată fără a se asigura racordarea ei la rețelele de utilități publice.

### **ACCESSE, CĂI DE COMUNICAȚIE**

Accesul carosabil se va realiza din str. Crivatului. În interiorul incintei se propune o platformă carosabilă, 13 parcaje, parcare pentru 7 biciclete, platforma gospodărească, loc de joacă pentru copii și zone verzi. Accesul pietonal la construcția propusă se va realiza printr-o alee pietonală din str. Botizului (strada vicinală) și din curtea interioară.

Se vor respecta distanțele de siguranță pentru situații de urgență conform articol 2.2.2. din P118/1999, în caz contrar se vor adopta măsuri compensatorii.

### **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.

### **SERVITUȚI**

- Nu sunt

**Satu Mare**  
**Martie, 2024**

**Arh. Ilea Casandra Iulia**  
**Arh. Ilea Gheorghe**