

**PROIECT NR. 02-7677-00-2023**

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

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA”  
-ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.-  
jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare, nr. cad. 178019**

**Memoriu Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIAR: VARGA NORBERT-ISTVAN, VARGA ERIKA- TIMEA,  
VARGA STEFAN, VARGA MARGIT**

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA”  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-  
PROIECT NR. 02-7677-00-2023**

Faza: P.U.Z.

**BORDEROU**

**A. Piese scrise**

Lista de semnături  
Memoriu tehnic  
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.  
Copie Aviz de Oportunitate  
Copie Certificat de Urbanism  
Copie extras C.F.  
Studiu geotehnic  
Avize copii  
Copie plan topografic

**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-Propunere	1: 500
U.5. Proprietatea asupra terenurilor	1: 500
IU.6. Ilustrare urbana	-/-
E.1. Reglementări tehnico edilitare	1: 500

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA”  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-  
PROIECT NR. 02-7677-00-2023  
Faza: P.U.Z.**

**LISTĂ DE SEMNĂTURI**

**DIRECTOR**

arh. Günthner Tiberiu  
-----

**ȘEF PROIEC**

arh. Günthner Tiberiu  
-----

**PROIECTANT**

c.arh. Kelemen Gheorghe V.  
-----

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA”  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-  
PROIECT NR. 02-7677-00-2023  
Faza: P.U.Z.**

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1.INTRODUCERE**

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

<b>DENUMIRE PROIECT:</b>	“CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA” -ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-
<b>ADRESA AMPLASAMENT:</b>	Jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare,Nr. Cad.178019,
<b>BENEFICIAR:</b>	VARGA NORBERT-ISTVAN,VARGA ERIKA -TIMEA VARGA STEFAN, VARGA MARGIT
<b>PROIECTANT:</b>	S.C. SIGMA PROIECT S.A. SATU MARE, SRR. DECEBAL, NR.23 <a href="mailto:sigma.proiect@gmail.com">sigma.proiect@gmail.com</a>
<b>SITUATIA JURIDICA:</b>	Conform extrasului CF cu nr.178019, nr. cad.178019 Amplasamentul are suprafata de 1650,00mp Categoria de folosinta: arabil -intravilan.

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune construirea unei locuinte unifamiliale.

Regimul de inaltime propus este de S+P, P+M, P+1 niveluri.

Terenul în cauză este situat în judetul Satu Mare, municipiul Satu Mare, are nr. CAD.178019, categoria de folosinta arabil, intravilan conform CF.

Terenul este liber de constructii.

Suprafata parcelei este  $S=1.650,00$  mp .

In situatia actuala in zona, prin PUZ-l de peste strada pietruita este propus un ansamblu de locuinte mixte, compus din locuinte unifamiliale cu P+1, P+M, P+1+M respectiv locuinte colective cu P+2+R, P+3+R niveluri si cladiri comerciale cu P-P+1 niveluri (PUZ aprobat cu HCL nr.237/26.07.2022 si PR. Nr.332/2023 elaborat de sc ARHabitat 2015 srl).

**- 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 si HG nr.525/1996.

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.515 din 27.07.2023 și Avizului de Oportunitate nr 01 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

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

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul este un teren arabil în intravilan și este liber de construcții urmând a se realiza obiectivul propus al P.U.Z.-lui, construirea unei locuințe unifamiliale cu S+P, P+M, P+1 niveluri.

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.

În vecinătatea amplasamentului există o zonă de locuințe colective respectiv locuințe individuale.

Obiectivul propus urmărește extinderea acestei zone existente.

### **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 est a municipiului, zona strada Principala spre loc. Paulești, categoria de folosință arabil, intravilan conform CF.

Accesul carosabil și pietonal la locuință propusă se va realiza de la ansamblul de locuințe din partea de nord a parcelei de pe strada nou creată.

### Vecinătăți:

- la Nord : drum pietruit – aparținând domeniului public al Municipiului Satu Mare; Nr. top 268/33/a, Nr. top 268/33b și va devenii viitoarea strada.

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

-Nr. CF 165141 Ciomne Ioan, Ciomne Maria;

-Nr. CF 157370 Secara Florian, Secara Maria;

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

-Nr. Cf 178020 Miklos Andrei;

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

-Nr. CF 160916 Lapuste 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 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: nula de suprafață acumulată 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 municipiului 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.

Adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm.

Conform studiilor preliminare, terenul se prezintă plan și orizontal. Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului  $a_g=0.16g$  și perioada de colț  $T_c=0.70$  sec.

## 2.4. CIRCULATIA

Circulația pietonală și carosabilă se asigură în prezent până la amplasamentul propus de pe drumul pietruit nemodernizat din partea de nord a parcelei.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință arabil, în intravilan în proprietatea privată a beneficiarului.

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

Disfuncționalități nu sunt.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona terenului studiat nu există rețele edilitare.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul propus nu prezintă probleme deosebite de mediu, nu generează factori de risc și nu produce poluanți.

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 urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone de locuit.

Această zonă va avea un caracter urban rezidențial cu clădiri specifice acestei zone, având un regim de înălțime și procent de ocupare a terenurilor adecvat.

De asemenea pentru această zonă se vor realiza drumuri carosabile, parcuri, alei, trotuare și spații verzi amenajate, întreținute, moderne, calitativ superioare și de o înaltă valoare estetică.

În baza acestor argumente, considerăm ca acest obiectiv propus este oportun, dorit, agreeat de populație.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea a unei locuințe unifamiliale**.

În vederea realizării lucrării și amplasării locuinței 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 realizată.

Din studiul geotehnic întocmit de specialist rezultă că terenul este adecvat pentru realizarea construcției de locuință.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 515 din 27.07.2023 și Avizului de Oportunitate nr. 01 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## 3.2 PREVEDERI P.U.G. (ACTUALMENTE 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 propusă se va realiza de la ansamblul de locuințe colective din partea de nord a parcelei prin strada nou realizată dimensionată și modernizată adecvat.

În incintă se vor amenaja parcuri, trotuare pietonale.

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

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune **construirea a unei locuințe unifamiliale cu S+P, P+M, P+1 niveluri.**

În incinta beneficiarului se va asigura un număr de parcuri necesare, trotuare pietonale, spații verzi.

Prin realizarea locuinței se va realiza punerea în valoare a cadrului construit al zonei, precum și extinderea utilitatilor edilitare existente necesare.

Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafața parcelei este de  $S=1\ 650,00$  mp.

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

- Nord retragere de 10m de la aliniament.
- Est, Vest: 1,00 m- cu respectarea codului civil;
- Sud : 65,00 m.

Indici propuși: Suprafața parcelei:  $S=1\ 650,00$ mp; 100%

Din care:

Suprafața terenului Arabil menținut:  $S= 917,50$ mp; 55,60%

Suprafața zonei de locuință propusă:  $S_{Lm}=732,50$ mp; 44,40%

Regim de înălțime: S+P, P+M, P+1

$H_{max}$  la coama : 10,00 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: 0,70.



### Metodologie de calcul a suprafetelor

In urma dezmembrarii parcelei cu  $S=1650,00\text{mp}$  va rezulta o **zona de locuinte si functiuni complementare** cu o suprafata de  $S_{Lm}=732,50\text{mp}$ .

Suprafata ramasa de  $S=917,50\text{ mp}$  se mentine ca **teren arabil in intravilan**.

- **Locuințe propuse:**

In zona edificabila se va construi o locuinta unifamiliala si anexe complementare compatibile cu un **POTmaxim=35% iar CUTmaxim=0,70**

- **Parcări**

Parcările necesare pentru locuinta si vizitatori se vor asigura pe parcela proprie.

**Va fi menajata parcare pentru 2 autoturisme.**

- **Spații verzi**

- Se vor asigura pe parcela proprie : conf. H.G. Nr. 525/1996, Anexa la regulament Nr.6, SPATII VERZI SI PLANTATE, art. 6.8. – Constructii de locuinte.

- Parcela beneficiarilor va dispune de spatiu verde în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**6persoane x 2,00mp=12,00mp, minim spatiu verde.**

Deseurile menajere si reciclabile vor fi colectate selectiv si amplasate untr-un spatiu anexa din cadrul locuintei, dimensionate dupa nr. de persoane, transportul la depozitul ecologic va fi efectuat prin contract cu o firma specializata autorizata.

### Bilant teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z. reglementat	Propus	
	mp	%
Suprafata construabila	256,37	35,00
Suprafete cai de acces, parcare	92,00	12,56
Suprafete zone verzi	384,13	52,44
<b>Suprafata zonei de locuinte propusa</b>	<b>732,50</b>	<b>100,00; 44,40</b>
<b>Suprafata teren arabil mentinut</b>	<b>917,50</b>	<b>- 55,60</b>
<b>TOTAL teren reglementat:</b>	<b>1 650,00</b>	<b>- 100,00</b>

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

**Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ; C.U.T propus: 0,70.**

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

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Echiparea tehnico edilitară se va asigura de către beneficiar prin racordare le rețelele existente pe strada nou amenajata.

**Accesul:** - carosabil si pietonal la amplasament se va realiza de la ansamblul de locuinte mixte din partea de nord a parcelei .

**Alimentarea cu apă:** va fi furnizata de la rețeaua stradala.

**Canalizarea:** - apele menajere si pluviale de pe alei carosabile si trotuare pietonale se vor canaliza si descarca in rețeaua de canalizare stradala.

**Încălzirea:** se va soluționa utilizand microcentrala proprie pe apartamente 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.

În incinta pe zonele cu spatiile verzi pe langa gazon semanat se vor realiza si plantații din arbori, arbusti adecvați, pomi fructiferi.

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

Platformele gospodărești pentru deșeuri menajere și reciclabile vor contine spații special amenajate, închise și protejate, vor fi colectate selectiv în 5 fracții separate și vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori.

Se poate aprecia ca ativitatiile din zona de locuinta unifamiliala se vor 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.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

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

Zona studiata cuprinde terenuri:

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

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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.

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 și conformare a construcțiilor pe zona

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: **"Norme de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."**

ÎNTOCMIT,  
c. arh. Kelemen Gheorghe V.

### 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 BAZA	4.1	REALIZARE RELETE 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 INVESTITIA DE BAZA	5.1	RECEPTIA LUCRARILOR	DA	-
		5.2	INSCRIERE OBIECTIV IN CARTEA FUNCIARA	DA	-
		5.3	INREGISTRARE LA FINANTELE LOCALE	DA	-

ÎNTOCMIT,  
c.arh. Kelemen Gheorghe V.

ŞEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu