

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, REALIZARE PARCĂRI LA SOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE - memoriu tehnic explicativ -

2025

Amplasament : Piața Jean Calvin, nr.7, loc. Satu Mare, jud. Satu Mare

Beneficiar: DACIA S.R.L. SATU MARE
P-ța Libertății nr.8, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare

Proiectant general: S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr.5, apt.1
telefon.: 004 0371165006
mobil: 004 0733516194
fax : 004 0372873185
e- mail: studio@knkstudio.ro

ARH. SERVICE GUTTMANN & COMP S.R.L
sediul: Str. Sigismund Toduta nr. 13, ap. 1, mun. Cluj-Napoca,
jud. Cluj
NR.O.R.C./AN: J12/1752/27-04-2016; C.U.I.: 2469837;
reprezentant legal: Guttman Szabolcs István,
nr. tel. 004-0720-080-300

Număr de proiect : K 171/20-II

MEMORIU GENERAL PUZ

Cuprinsul memoriului

Cap.1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul proiectului
- 1.3. Surse documentare

Cap.2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în teritoriu și în zona
- 2.2. Evoluția zonei
 - 2.2.1. Scurt istoric
 - 2.2.2. Situația existentă și analiza neajunsurilor
- 2.3. Potențial de dezvoltare
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Regim juridic
- 2.6. Cai de comunicație
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echipare edilitară
- 2.9. Protecția mediului
- 2.10. Opțiuni ale populației
- 2.11. Concluzii

Cap.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi al P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțional – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică

Cap.4. Concluzii și măsuri în continuare

Cap.5. Anexe:

- 5.1. Certificat de Urbanism nr. 750 din 28.08.2025
- 5.2. Aviz de oportunitate emis de Județul Satu Mare, Primăria municipiului Satu Mare
- 5.3. Studiu topografic

MEMORIU GENERAL PUZ

Capitolul 1. - Introducere

1.1.- Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, REALIZARE PARCĂRI LA SOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasament :	Piața Jean Calvin, nr.7, loc. Satu Mare, jud. Satu Mare
Beneficiar:	DACIA S.R.L. SATU MARE P-ța Libertății nr.8, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare
Proiectant general:	S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Andrei Mureșanu nr.15 telefon.: 004 0371165006 mobil: 004 0733516194 fax : 004 0372873185 e- mail: studio@knkstudio.ro ARH. SERVICE GUTTMANN & COMP S.R.L sediul: Str. Sigismund Toduta nr. 13, ap. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj NR.O.R.C./AN: J12/1752/27-04-2016; C.U.I.: 2469837; reprezentant legal: Guttmann Szabolcs István nr. tel. 004-0720-080-300
Faza de proiectare:	PUZ
Număr de proiect :	K171/20-II
Data elaborării :	2025

Capitolul I. - INTRODUCERE

1.2.- Obiectul proiectului.

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza solicitarilor Certificatului de Urbanism nr. 750 din 28.08.2025, respectiv in baza Legii 350 din 2011, cu toate completarile si modificarile ulterioare, art.32, alin. 1-3 in scopul **ELABORARE PUZ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, REALIZARE PARCĂRI LA SOL, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE** în vederea realizării unei parcări la sol, cu amenajare exterioară și împrejmuire aflat in proprietatea beneficiarului **DACIA SRL** prin drept de superficie de la Parohia Reformată nr.1 Satu Mare.

Obiectivele principale ale lucrării sunt: elaborarea unor reglementări integrate (permisivități și restricții de intervenție, categorii de intervenții posibile în scopul susținerii interesului public), care să reglementeze dezvoltarea urbanistică a zonei și care să preceadă fazele de proiectare următoare pentru realizarea unor investiții viitoare compatibile cu zona.

Prezentul studiu are în vedere propuneri având ca principale obiective:

- construirea unei parcări la sol aferent Hotelului Dacia
- amenajare exterioară
- construirea unei împrejurimi spre vecinii existenți

1.2- Surse de documentare – baza topografică

- plan topografic
- Certificat de urbanism nr. **750** din **28.08.2025**
- CF nr. 189797 parcela studiată
- CF nr. 156105 Hotel Dacia + Filarmonica de Stat „Dinu Lipatti”

Capitolul 2. - Stadiul actual al dezvoltării.

2.1. Încadrare în teritoriu și zona.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare, Piața Jean Calvin, nr.7, jud. Satu Mare. Terenul cu nr. Cad. 189797 este înscris în CF nr. 189797 Satu Mare cu suprafața de 741mp. Zona de studiu cuprinde terenul studiat, Pasajul Ruha István, și amplasamentul Filarmonicii de Stat “Dinu Lipatti” și a Hotelului Dacia.

Pe teren, în prezent există o construcție cu destinația de locuință și depozit cu regim de înălțime parter, o anexă și curte. La curtea casei, accesul pietonal și auto se face de pe Pasajul Ruha István, iar pe suprafața neamenajată accesul pietonal se face din curtea imobilului școlii de artă de pe Piața Jean Calvin.

Delimitari ale terenului studiat:

- la S – alee betonată
- la V – proprietate privată
- la N – Liceul de Arte Aurel Pop
- la E – Pasaj Ruha István

Terenul este de forma dreptunghiulară, având următoarele dimensiuni maxime în plan : pe direcția nord 20.96m, pe est 38.39m, pe sud 19.11m, pe vest 36.34m.

2.2. Evoluția zonei.

2.2.1. Scurt istoric

Zona studiată face parte din centrul istoric al municipiului Satu Mare, având o evoluție urbană legată de dezvoltarea Pieței Libertății și a ansamblurilor arhitecturale reprezentative din jurul acesteia. Piața Jean Calvin face parte din zona centrală istorică a municipiului Satu Mare, formată la începutul secolului XX, în contextul extinderii centrului civic al orașului. Pasajul Ruha Istvan, legătura pietonală între două piețe, și care împreună cu spațiul verde Fátýol alcatuiesc un spațiu urban specific, prin care se realizează accesul la mai multe obiective importante.

În apropiere se află clădiri de patrimoniu de importanță locală, printre care Hotelul Dacia și Filarmonica de Stat "Dinu Lipatti", edificiu emblematic al stilului Secession, aflat în prezent în proces de restaurare, parcul „Dr. Fátýol Rudolf” și Turnul Pompierilor. Parcela analizată, situată în imediata vecinătate a hotelului și a filarmonicii, este ocupată de o locuință individuală construită în anul 1904, specifică țesutului urban de la începutul secolului trecut.

2.2.2. Situația existența și analiza neajunsurilor

Terenul studiat este situat în municipiul Satu Mare, Piața Jean Calvin nr. 7, în zona centrală a orașului, în imediata vecinătate a Hotelului Dacia, aflat în proces de restaurare. Pe amplasament se află în prezent o construcție existentă (casă parter) aflată într-o stare avansată de degradare, care nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică și nu corespunde cerințelor funcționale actuale ale zonei.

Accesul auto și pietonal se realizează în prezent în condiții improprie, iar terenul nu beneficiază de o amenajare coerentă a circulațiilor și spațiilor libere. Lipsa locurilor de parcare adecvate în zonă constituie un neajuns major, în special în contextul reabilitării Hotelului Dacia, care va genera o cerere crescută pentru parcaje. De asemenea, nu există facilități pentru persoane cu dizabilități, locuri pentru biciclete sau microbuze, iar spațiile verzi și împrejmuirea sunt necorespunzătoare din punct de vedere estetic și funcțional.

Analiza neajunsurilor la nivelul fondului construit și a cadrului natural

1. Fondul construit

Clădirea existentă pe amplasament a fost edificată în anul 1904, având un regim de înălțime parter și o structură specifică perioadei de început de secol XX. În prezent, construcția se află într-o stare avansată de degradare, prezentând deficiențe structurale și funcționale, necorespunzând cerințelor actuale privind siguranța, confortul și eficiența utilizării spațiului. Clădirea nu are valoare arhitecturală sau istorică semnificativă și nu face parte din patrimoniul construit protejat.

Suprafața liberă de pe teren nu este amenajată, suprafața fiind și degradată.

Împrejmuirea existentă spre Pasajul Ștefan Ruha este realizată din panouri prefabricate de beton, într-o stare precară, cu un impact vizual negativ asupra zonei. Aceasta va fi demolată în vederea realizării unei împrejuriri noi și a unei amenajări exterioare unitare și estetice, corespunzătoare contextului urban central.

În ansamblu, fondul construit existent și amenajările aferente nu valorifică potențialul amplasamentului și nu răspund necesităților actuale de funcționare și integrare urbană, fiind necesară intervenția propusă prin prezentul proiect.

2. Cadrul natural:

Pe teren se află un arbore de talie înaltă, bine dezvoltat, care contribuie la ambianța spațiului și se propune a fi păstrat și integrat în noua amenajare.

Restul vegetației spontane, apărută pe zonele asfaltate degradate sau în apropierea construcției, va fi eliminată pentru a permite realizarea noii parări și a amenajărilor exterioare corespunzătoare.

În vecinătatea directă a amplasamentului, peste Pasajul Ruha István, se află Parcul Fátyol Rudolf, un spațiu verde public cu vegetație înaltă și bogată, care contribuie semnificativ la calitatea mediului natural și peisajul urban al zonei centrale. Prezența acestui parc asigură un cadru ambiental favorabil și completează echilibrul dintre spațiile construite și cele verzi din perimetrul studiat.

Analiza neajunsurilor la nivelul circulațiilor, acceselor și a vizibilității spațiului urban

Circulația pe Pasajul Ruha István nu este clar definită, lipsind o organizare coerentă a fluxurilor auto și pietonale. Accesul pietonal la casa existentă se realizează din Pasajul Ruha István, pe latura estică a parcelei. Nu există acces auto amenajat către parcelă, iar realizarea unuia este în prezent imposibilă din cauza diferenței de nivel — cota de călcare a parcelei este mai înaltă cu aproximativ 50 cm față de cota pasajului. Pe Pasaj se practică parcare haotică a autovehiculelor, fără spații marcate sau infrastructură dedicată, fapt ce afectează siguranța și fluența circulației. Toate aceste aspecte reduc vizibilitatea și claritatea spațiului urban, generând disfuncționalități în utilizarea terenului și necesitând intervenții pentru amenajarea acceselor, organizarea parcarilor și stabilirea unui regim coerent al circulațiilor.

3. Probleme la nivelul dotărilor

Spațiile libere nu dispun de dotări urbane, iluminat exterior sau mobilier specific. Lipsa dotărilor și a amenajărilor adecvate reduce calitatea spațiului și limitează potențialul de utilizare a terenului într-o manieră funcțională și integrată cu zona centrală.

4. Intervenții neadecvate

Terenul liber aferent construcției existente prezintă intervenții neadecvate din punct de vedere funcțional și estetic. Suprafețele asfaltate sunt degradate, cu vegetație spontană crescută necontrolată, iar spațiile nu au fost întreținute sau utilizate conform destinației. Pe Pasajul Ruha István, intervențiile anterioare sunt limitate și neuniforme, fără o amenajare corespunzătoare a trotuarelor, acceselor și parcarilor. Parcare haotică a autovehiculelor, împrejurimile degradate și diferențele de nivel accentuează aspectul dezordonat al spațiului urban, necesitând o reconfigurare completă printr-o intervenție coordonată și integrată în contextul central al municipiului.

5. Alte disfuncționalități în cadrul zonei studiate :

- Grad mic de atractivitate datorat lipsei zonificării funcționale al parcărilor auto haotice
- Lipsa dotărilor specifice urbane
- Împrejurimi inadecvate

2.3. Potențial de dezvoltare

Amplasamentul analizat prezintă un potențial ridicat de valorificare urbană datorită poziției sale centrale, în imediata vecinătate a Hotelului Dacia, Filarmonica de Stat “Dinu Lipatti”, a Parcului Fátyol Rudolf și a Turnului Pompierilor, într-o zonă cu caracter reprezentativ pentru municipiul Satu Mare. Prin desființarea construcției existente și reorganizarea terenului, se creează posibilitatea amenajării unei parcuri moderne, integrate estetic și funcțional în țesutul urban, care să deservească direct funcționarea hotelului, astfel încât să nu afecteze vizual calitatea imaginii Pasajului Ruha István. Noul proiect va contribui la optimizarea circulațiilor și la creșterea calității spațiului public, printr-o amenajare unitară, dotări corespunzătoare și integrarea elementelor de vegetație. Intervenția propusă va susține procesul de revitalizare a centrului istoric și va consolida coerența urbanistică a zonei.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Satu Mare este situat în nord-vestul României, în Câmpia Someșului, parte a Câmpiei de Vest, la o altitudine medie de aproximativ 126 m față de nivelul mării. Orașul se află pe coordonatele geografice 47°47' N și 22°53' E și se dezvoltă pe malurile râului Someș, care traversează municipiul de la est la vest, constituind elementul natural definitoriu al cadrului urban. Relieful este predominant plan, ușor ondulat, specific zonei de câmpie joasă, cu pante reduse și terenuri stabile din punct de vedere geotehnic.

Clima este temperat-continentală moderată, caracterizată prin veri calde și ierni blânde, cu o temperatură medie anuală de aproximativ 9°C și precipitații medii de circa 600 mm/an. În ultimele decenii se remarcă tendința de creștere a temperaturilor estivale și o ușoară reducere a duratei stratului de zăpadă.

Vegetația naturală a zonei este cea specifică câmpiei: arbori de foioase (salcâm, stejar, plop, arțar), vegetație ierboasă și specii cultivate în spațiile verzi urbane. În interiorul orașului se regăsesc parcuri și aliniamente stradale care contribuie la echilibrul ecologic și la calitatea mediului urban — între acestea se remarcă Parcul Central și Parcul Fátyol Rudolf, situat în vecinătatea directă a amplasamentului studiat.

Din punct de vedere hidrografic, zona beneficiază de proximitatea Someșului, fără a fi însă expusă riscurilor majore de inundații, iar terenul are condiții naturale favorabile pentru construcții și amenajări urbane.

2.5. Regimul juridic.

Terenul zonei reglementate este în proprietatea **PAROHIEI REFORMATE NR. 1 SATU MARE**, iar **DACIA S.R.L** este beneficiar cu drept de suprafață, conform extrasei **C.F. nr.189797**.

2.6. Cai de comunicatie

Municipiul Satu Mare se află în județul Satu Mare, în nord-vestul Transilvaniei, pe râul Someș. Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, fiind relativ ușor accesibil datorită realizării accesurilor principale de pe străzi care comunică cu centrul orașului.

SITE
www.primariasm.ro
GLS
GLS
SITE
www.primariasm.ro

2.7. Ocuparea terenurilor. Bilantul teritorial existent și indicii urbanistici existenți pe zona studiată se regăsesc în tabelul de mai jos:

SUPRAFAȚĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ = 4751.86m ² (măsurată)		
INDICATORI TEHNICI EXISTENȚI zona reglementată prin P.U.Z.		
S constr. clădiri existente - zona reglementată prin P.U.Z.	2468,24 m²	
S constr. Casă + anexă nr. cad 189797	113,24 m ²	
S constr. Filarmonica "Dinu Lipatti" nr. cad. 156105-C1-U1	919 m ²	
S constr. Hotel Dacia nr. cad. 156105-C1-U2	1436 m ²	
Suprafețe pietonale - pe terenul studiat nr. cad. 189797	572,49 m ²	
Spațiu verde - pe terenul studiat nr. cad. 189797	55,27 m ²	
Suprafețe semicarosabile - zona reglementată prin P.U.Z.	1655,86 m ²	
INDICI URBANISITICI EXISTENȚI zona reglementată prin P.U.Z.		
POT existent	51,94 %	
CUT existent	1,96	
BILANT TERITORIAL parcela nr. cad. 189797		
DENUMIRE	SUPRAFAȚA	%
S. zona reglementată prin P.U.Z.	4751,86 m²	100.00
Fond construit	2468,24 m ²	51,94
Suprafețe betonate, asfaltate și pavate	572,49 m ²	12,04
Suprafață verde	55,27 m ²	1,16
Suprafață asfaltată Pasaj Ruha Istvan	1655,86 m ²	34,84

NR. CF / CAD/ TOPO: 189797		
Proprietar: DACIA S.R.L.		
Hotel Dacia		
INDICATORI TEHNICI EXISTENTI parcela nr. cad. 189797		
S. teren conf. CF: 189797	741 m ²	
S. construita existenta, din care :	154,66 m²	
S. construită Casă măsurată	132,34 m ²	
S. construită Anexă măsurată	12,24m ²	
S. construită gard din zidărie măsurată	10,08m ²	
S. desfasurata existenta, din care:	154,66 m²	
S. construită desfășurată Casă măsurată	132,34 m ²	
S. construită desfășurată Anexă măsurată	12.24 m ²	
S. construită desfășurată gard din zidărie măsurată	10,08m ²	
INDICI URBANISITICI EXISTENTI parcela nr. cad. 189797		
POT existent	20,87 %	
CUT existent	0.20	
Regim de intaltime existent pe terenul studiat	P	
BILANT TERITORIAL parcela nr. cad. 189797		
DENUMIRE	SUPRAFATA	%
S. zona studziata	741 m²	100.00
Fond construit	154,66 m ²	20,87
Suprafețe betonate, asfaltate și pavate	508,08 m ²	68,56
Suprafață verde	55,27 m ²	7,45
Suprafață asfaltată Pasaj Ruha Istvan	22,40 m ²	3,12

2.8. Echipare edilitara.

Pe zona studiata exista retea publica de canalizare si alimentare cu apa , alimentare cu energie electrica , alimentare cu gaz cat si retele de telecomunicatii.

2.9. Protectia mediului

Zona se remarcă printr-un cadru natural cu valoroase elemente dendrologice. Platforme de gunoi inexistente. Colectarea deseurilor neselectiva.

2.10. Opțiuni ale populatiei.

Zona studiată se află în centrul municipiului Satu Mare, într-un areal de interes public major, unde administrația locală urmărește revitalizarea și modernizarea spațiilor urbane existente. Conform direcțiilor actuale de dezvoltare urbană, Primăria Municipiului Satu Mare are în vedere reabilitarea Pasajului Ruha István, în scopul îmbunătățirii accesibilității, a imaginii urbane și a calității spațiilor publice din zona centrală.

Din consultările preliminare și din analiza contextului urban rezultă o susținere generală pentru amenajarea unor spații funcționale, ordonate și estetic integrate în centrul orașului. Proiectul propus — realizarea unei parcări la sol care să deservească direct Hotelul Dacia aflat în curs de restaurare — răspunde atât nevoilor beneficiarului, cât și interesului public privind limitarea accesului auto pentru riverani și intervenții, deci reducerea și controlarea circulației auto și eliminarea parcarilor auto din zona pasajului Ruha István.

Considerăm că realizarea parcării contribuie la funcționalitatea și atractivitatea zonei centrale, completând viziunea administrației publice locale privind modernizarea și reabilitarea cadrului construit și a infrastructurii urbane adiacente.

2.11. Concluzii

Revitalizarea urbană a zonei studiate presupune intervenții punctuale și bine fundamentate, adaptate scării amplasamentului și rolului acestuia în cadrul zonei centrale. Acest demers se realizează prin elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, care urmărește optimizarea mobilității urbane, reorganizarea utilizării terenului și valorificarea unui amplasament subutilizat, prin amenajarea unei parcări la sol și a spațiilor aferente.

Prin soluțiile propuse se contribuie la îmbunătățirea funcționalității zonei, la reducerea parcării haotice și la creșterea calității spațiului urban, în corelare cu procesele de reabilitare și punere în valoare a fondului construit existent din zona centrală a municipiului Satu Mare.

Cap.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a municipiului Satu Mare, pe Piața Jean Calvin nr. 7, în proximitatea Hotelului Dacia – monument istoric aflat în curs de restaurare – și a Parcului Fátyol Rudolf. Zona are un caracter urban consolidat, cu funcțiuni reprezentative pentru centrul orașului și o imagine arhitecturală valoroasă ce necesită o abordare coerentă și corespunzătoare față de contextul istoric.

Terenul analizat este ocupat în prezent de o construcție existentă (casă parter) edificată în anul 1904, aflată într-o stare ușoară de degradare și fără valoare arhitecturală sau istorică. Construcția se propune a fi desființată, iar terenul reorganizat prin realizarea unei parcări la sol, care va deservi Hotelul Dacia și va contribui la îmbunătățirea imaginii urbane a frontului vestic al pasajului Ruha prin crearea unei zone verzi.

Parcarea propusă va cuprinde un total de 17 locuri, dintre care locuri pentru persoane cu dizabilități, 2 locuri destinate microbuzelor și spații amenajate pentru biciclete și o utilizare eficientă a terenului. Accesele auto și pietonale sunt propuse astfel să permită un acces facil și în siguranță.

Amenajarea exterioară va include refacerea integrală a spațiului, prin crearea unor zone semicarosabile, pietonale, zone de parcare, și spații verzi, utilizând materiale de calitate, adaptate contextului arhitectural al centrului istoric. Se vor introduce zone verzi perimetrice și elemente de mobilier urban care să contribuie la îmbunătățirea aspectului general al spațiului. Copacul existent pe amplasament, se va păstra și se va integra în noua amenajare.

În ceea ce privește împrejurirea, se propune demolarea gardului existent din panouri prefabricate de beton de pe latura sudică spre Pasajul Ruha István și realizarea unei împrejuriri noi estetice dublată cu gard viu, zonă verde, în vederea îmbunătățirii imaginii urbane pe frontul estic al pasajului. Proiectul propus este corelat cu direcțiile de dezvoltare urbană stabilite de administrația locală, care urmăresc și revitalizarea zonei centrale. Intervenția contribuie la creșterea atractivității zonei, la îmbunătățirea și la crearea unei imagini unitare, compatibile cu valoarea arhitecturală și istorică a zonei.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

3.1.1 Concluzii studiu asupra circulațiilor

Analiza circulațiilor a evidențiat faptul că zona Pasajului Ruha István prezintă o circulație nedefinită, cu parcări realizate haotic și lipsa unei infrastructuri organizate pentru acces auto și pietonale. În prezent, accesul la imobil se face doar pietonal, iar diferența de nivel între parcela studiată și pasaj îngreunează utilizarea optimă a spațiului. Prin realizarea parcării propuse, terenul va fi adus la nivelul pasajului, asigurând astfel un acces auto direct și facil, fără necesitatea unei rampe. Se recomandă amenajarea corespunzătoare a acceselor, cu delimitarea clară a fluxurilor pietonale și auto, precum și integrarea soluțiilor propuse în perspectiva reabilitării viitoare a pasajului. Implementarea acestor măsuri va contribui la creșterea siguranței și la îmbunătățirea calității spațiului urban din zonă.

3.1.2. Concluzii analiza fondului construit

Clădirea existentă pe amplasament, edificată în anul 1904, se află într-o stare de degradare și nu mai corespunde din punct de vedere funcțional sau estetic cerințelor actuale ale zonei. Acesta nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică, având o configurație modestă și un calcan orientat spre clădirea Filarmonicii. În același timp, lipsa întreținerii și neconformitatea cu cerințele funcționale actuale justifică propunerea de desființare a construcției. Având în vedere noua destinație a terenului, realizarea unei parcări la sol care va deservi Hotelul Dacia, păstrarea imobilului existent nu se impune. Intervenția propusă va contribui la **îmbunătățirea imaginii urbane a zonei** și la o **utilizare coerentă și funcțională a parcelei**, în acord cu contextul construit al zonei.

3.1.3. Concluzii analiza calitatii spațiului urban

E necesară o viziune coerentă de amenajarea spațiului exterior amenajat, prin stabilirea foarte clare a spațiilor destinate acceselor auto și pietonale și a spațiilor verzi.

3.1.4. Concluzii privind lizibilitatea și elementele definiții ale spațiului urban

Este necesară eliminarea barierelor fizice și vizuale existente, care îngreunează perceperea spațiului: construcții anexe, împrejurimi. De asemenea este necesară realizarea unor bariere verzi de protecție între locurile de parcare și circulația semicarosabilă de pe Pasajul Ruha István.

3.1.5. Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic.

Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:

- un strat superior format din „umplutura din resturi de materiale de construcție (caramizi) în cantități reduse și argila prăfoasă nisipoasă, umedă, galbuie-cenusie”, cu grosimi variabile;
- în continuare s-au întâlnit depuneri de argile, nisipuri și prafuri, întâlnite până la adâncimea de 3,00m de la CTA, unde forajele au fost oprite.

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

Adâncimea de fundare se va alege de către inginerul de structură.

Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță IV, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria D - construcții de importanță redusă.

Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15g$ și $T_e = 0,7\text{sec}$.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Satu Mare, este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Legislatia in vigoare precizează pentru zonele centrale obligativitatea elaborării și aprobării P.U.Z. - ului împreună cu un studiu de circulație în vederea realizării de investiții importante în infrastructura rutieră, pietonală și cea tehnico-edilitara. De asemenea tot legislatia precizează că orice intervenții la imobile clasificate ca monumente istorice se va realiza doar cu avizul Ministerului Culturii.

Prin proiect se propune construirea unei parcări la sol aferent Hotelului Dacia, amenajare exterioară și construirea unei împrejurimi spre vecinii existenți.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul propune păstrarea și integrarea în amenajarea finală a arborelui de talie mare existent pe amplasament, acesta reprezentând elementul vegetal principal cu valoare ambientală. Spațiile verzi nou-create vor fi reorganizate, asigurând o relație vizuală plăcută cu Parcul Fátýol Rudolf aflat vis-a-vis. Amenajările propuse urmăresc echilibrarea suprafețelor minérale cu cele verzi, contribuind la creșterea calității microclimatului urban. Prin aceste intervenții se asigură o integrare armonioasă a spațiului de parcare în contextul natural și urban al zone.

3.4. Modernizarea circulației.

În prezent, accesul auto in zona nu este reglementata, cu parcări realizate haotic și o lipsă de organizare a fluxurilor auto și pietonale. Accesul la parcela studiată se realizează exclusiv pietonal, iar diferența de nivel dintre teren și pasaj a limitat utilizarea coerentă a spațiului. Prin proiectul de față se propune aducerea terenului la cota pasajului, ceea ce va permite realizarea unui acces auto direct și facil, fără necesitatea unei rampe, asigurând totodată o legătură firească cu zona adiacentă.

Amenajarea propusă urmărește organizarea clară a acceselor și parcajelor, prin delimitarea zonelor de intrare-ieșire și a traseelor pietonale. Vor fi amenajate 17 locuri de parcare, dintre care unele dedicate persoanelor cu dizabilități, 2 locuri pentru microbuze și spații pentru 6 biciclete. Pentru reglementarea și controlul accesului auto se propune montarea unui stâlpișor mobil la capătul pasajului Ruha István, spre Piața Jean Calvin, care va permite accesul doar pentru oaspeții și personalul Hotelului Dacia, precum și pentru Parchetul General, curtea școlii din vecinătate și vehiculele de aprovizionare ale intervențiilor în situații de urgență (ISU, salvare, etc.)

Prin aceste intervenții, accesul în zonă va deveni clară, sigură și coerentă, fiind corelată cu intențiile administrației publice de regenerare a zonei.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Prin reglementările propuse, parcela va dobândi funcțiunea de zonă destinată parcajelor și amenajărilor exterioare aferente, completată de spații verzi amenajate, accese pietonale și auto modernizate, precum și de împrejmuire nouă, integrată în contextul urban al zonei. În cadrul PUZ-ului se vor permite următoarele intervenții specifice:

- desființarea construcției existente lipsite de valoare arhitecturală;
- realizarea unei parcări la sol
- pavajul pentru locurile de parcare va fi de tip înierbat, pentru a reduce suprafața impermeabilă și pentru a îmbunătăți calitatea mediului;
- aducerea terenului la nivelul Pasajului Ruha István, asigurând un acces auto direct, fără rampă;
- reglementarea accesului și ieșirii auto printr-o barieră automată, amplasată în interiorul incintei;
- amenajarea circulațiilor semicarosabile și pietonale cu materiale finisate de calitate, compatibile cu zona centrală;
- realizarea unei împrejuriri noi perimetrare dublate cu gard viu, de înălțime redusă, armonizată cu împrejuririle adiacente;
- amenajarea de spații verzi perimetrare, cu vegetație joasă și medie, completate prin păstrarea arborelui de talie mare existent;
- montarea unui sistem de iluminat exterior ambiental, pentru siguranță și punerea în valoare a amenajărilor;
- amplasarea de puncte gospodărești închise, dimensionate corespunzător, pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- instalarea unui stâlpșor mobil la capătul pasajului, pentru reglementarea accesului controlat al vehiculelor (oaspeți și personal ai Hotelului Dacia, Parchetul General, curtea școlii și servicii publice).

Propunerile de amenajare au fost realizate în limitele cadrului general stabilit prin Regulile Generale de Urbanism și cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor NP 24-2022, asigurând conformitatea cu cerințele privind siguranța, accesibilitatea și protecția mediului.

Reglementările propuse respectă caracterul specific al zonei, prin păstrarea proporțiilor spațiilor libere și a relațiilor vizuale cu clădirile istorice adiacente — în special cu Hotelul Dacia și Filarmonica. Noile amenajări contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane, la crearea unui spațiu funcțional și estetic, și la integrarea armonioasă a intervențiilor în țesutul construit.

b.) Indicatori propusi

Bilanturile teritoriale si indicii tehnici propusi pe zona studiata se regasesc in tabelele mai jos:

NR. CF / CAD/ TOPO: 189797		
Proprietar: DACIA S.R.L.		
Hotel Dacia		
INDICATORI TEHNICI PROPUȘI parcela nr. cad. 189797		
S. teren conf. CF: 189797		741 m ²
S. construita existentă propusă spre demolare		154,66 m²
S. construită Casă măsurată		132,34 m ²
S. construită Anexă măsurată		12,24m ²
S. construită gard din zidărie măsurată		10,08m ²
S. construita propusă		0 m²
S. desfasurata existentă propusă spre demolare, din care:		154,66 m²
S. construită desfășurată Casă măsurată		132,34 m ²
S. construită desfășurată Anexă măsurată		12.24 m ²
S. construită desfășurată gard din zidărie măsurată		10,08m ²
S. desfășurată propusă		0 m²
INDICII URBANISITICI PROPUȘI parcela nr. cad. 189797		
POT propus		0 %
CUT propus		0
BILANT TERITORIAL parcela nr. cad. 189797		
DENUMIRE	SUPRAFATA	%
S. zona studiata	741 m²	100.00
Circulație semicarosabilă (incl. parcări p. diz.)	264,70 m ²	35,73
Suprafață parcaje auto	230,44 m ²	31,11
Suprafață parcaj biciclete	15,95 m ²	2,15
Suprafață verde	229,59 m ²	30,99

INVENTAR arbori	
Nr. total arbori existenți	1
Nr. total arbori existenți propuși pt. păstrare	1
Nr. total arbori plantați	2
Nr. total arbuști plantați	5

INVENTAR parcaje	
Nr. total parcări auto din care:	17
Nr. parcări auto	13
Nr. parcări microbus	2
Nr. parcări persoane cu dizabilități	2
Nr. total parcări motocicletă	2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșeuri județeană.

3.7. Protecția mediului.

Pentru evitarea deteriorării mediului se va respecta cu strictete modul de colectare și eliminare al deșeurilor, a apelor uzate, stabilirea unor perimetre de protecție, realizarea unor aliniamente/ perdele verzi de protecție. Prin PUZ nu se da posibilitatea utilizării, stocării, transportului, manipularii sau producerii de substanțe sau materiale care ar putea afecta mediul.

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – nu este cazul
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute – separator de hidrocarburi

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți – nu este cazul
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă – nu este cazul.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații – limitarea prin bariere vegetale
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații – nu este cazul;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu este cazul.

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatică – nu este cazul
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului – nu este cazul.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect – nu este cazul;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – nu este cazul.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc. – nu este cazul
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public – nu este cazul

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate – deșeurile rezultate în timpul demolării clădirii existente
 - modul de gospodărire a deșeurilor-Pentru evitarea deteriorării mediului se va respecta cu strictete modul de colectare și eliminare a deșeurilor, inclusiv a celor produse în timpul execuției parcajelor, a apelor uzate, stabilirea unor perimetre de protecție, realizarea unei aliniamente și perdele verzi de protecție.

Gospodăria comunala - Eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșeuri județeană.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse – nu este cazul;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – nu este cazul.

10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – nu este cazul.

11. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.) – nu este cazul

Prin realizarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE PARCARE HOTEL, se estimează că impactul potențial asupra mediului este nesemnificativ, întrucât regulamentul de urbanism aferent acordă o atenție deosebită protecției mediului prin măsuri precum utilizarea pavajului înierbat pentru parcări, amenajarea de spații verzi cu vegetație joasă și medie, introducerea iluminatului eficient energetic și amplasarea de puncte gospodărești conforme cerințelor de colectare selectivă a deșeurilor. Prin urmare, propunerile din cadrul PUZ contribuie la îmbunătățirea calității mediului urban și la integrarea armonioasă a noii funcțiuni în contextul existent.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Nu este cazul

Cap.4. Concluzii si măsuri în continuare.

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea si in conformitate cu solicitarile beneficiarului. Partea desenata s-a intocmit avand la baza informatiile privind folosinta si statutul juridic al terenurilor furnizate de institutiile de specialitate și studiilor de specialitate. Elaboratorul considera ca lucrările sunt esențiale pentru asigurarea premizelor de dezvoltare armonioasa a zonei motiv pentru care se propune eliminarea neajunsurilor , reglementari privind modul de regenerare și dezvoltarea eventuală a zonei (modul de utilizare, functiuni, aliniament, indici urbanistici, etc.)

Prin reglementarile propuse se va prevede modul de dezvoltare urbanistica (modul de utilizare, functiuni, aliniament, indici urbanistici, regim de inaltime, etc.) fără a altera caracterului zonei studiate, prin care se poate asigura echilibrul cadrului construit și natural al acesteia.

Prin implementarea reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal – Amenajare parcare hotel, se anticipează efecte economice și sociale pozitive asupra zonei. Noua amenajare va contribui la creșterea atractivității economice a centrului municipiului, sprijinind activitatea turistică și funcționalitatea hotelului existent. Asigurarea unei parcări organizate va reduce parcare haotică, îmbunătățind astfel accesul pietonal și auto pe pasajul Ruha Istvan și în Piața Jean Calvin. Totodată, prin integrarea elementelor verzi și a iluminatului ambiental, proiectul va spori calitatea mediului urban și confortul utilizatorilor și vizitatorilor, contribuind la o revitalizare coerentă și sustenabilă a zonei centrale.

Prezenta documentatie s-a intocmit cu respectarea cerintelor Legii 350/ 2011, cu toate completarile si modificarile ulterioare, art.32, alin. 1-3, a Certificat de Urbasnim nr. 750 din 28.08.2025, si a Avizului de oportunitate nr. 38 din 18.11.2025.

In continuare, in vederea elaborarii PUZ va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului, respectiv conform Legii 350/2001 modificata si actualizata , art.32, alin. (5), dupa aprobarea planului urbanistic zonal se va putea intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire, exclusiv cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate.

Intocmit :

arh. Lénárt Ernő

arh. / urb. Kulcsár András Levente