

**PROIECT NR. 3-7725.00.2025**

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

**CONSTRUIRE HOTEL P+3 SI SALA DE EVENIMENTE,  
AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
PARCARI, PODET CAROSABIL LA STRADA,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI.  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

Amplasament: Jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare, str. Gorunului,  
nr. cad. 185694, 161282

**BENEFICIARI : PAUL SIMION , PAUL ELENA, BURA GRIGORE,  
BURA MARIANA**

**PROIECT NR. 3-7725.00.2025**

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

**CONSTRUIRE HOTEL P+3 SI SALA DEVENIMENTE,  
AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
PARCARI, PODET CAROSABIL LA STRADA,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI.  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-**

**BORDEROU**

**A. Piese scrise**

Listă de semnături  
Memoriu general  
Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.  
Copie Aviz de Oportunitate  
Copie Certificat de Urbanism  
Copie extras C.F.  
Copie plan topografic

**B. Piese desenate**

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| U.1. Încadrare în zona                     | -/-     |
| U.2. Situatia existenta-Disfunctionalitati | 1: 1000 |
| U.3. Reglementări urbanistice-zonificare   | 1: 1000 |
| U.4. Mobilare urbana-Propunere             | 1: 1000 |
| U.5. Proprietatea asupra terenurilor       | 1: 1000 |
| U.6. Ilustrare urbanistica                 | -/-     |
| E.1. Reglementări edilitare                | 1: 1000 |

Satu Mare  
Iulie 2025

ŞEF PROIECT  
arh. Günthner Tiberiu



**PROIECT NR. 3-7725.00.2025**

Faza: P.U.Z.

CONSTRUIRE HOTEL P+3 SI SALA DEVENIMENTE,  
AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
PARCARI, PODET CAROSABIL LA STRADA,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI.

-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

**LISTA DE SEMNĂTURI**

- DIRECTOR,

arh. Günthner Tiberiu

- ȘEF PROIECT,

arh. Günthner Tiberiu

- PROIECTAT

c.arh. Kelemen Gheorghe V

Satu Mare, Iulie 2025.

**PROIECT NR. 3-7725.00.2025**

Faza: P.U.Z.

CONSTRUIRE HOTEL P+3 SI SALA DEVENIMENTE,  
AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
PARCARI, PODET CAROSABIL LA STRADA,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI.  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

**MEMORIU TEHNIC**

**1.1 DATE GENERALE**

**1.1.DENUMIRE PROIECT:**

CONSTRUIRE HOTEL P+3 SI SALA DE VENIMENTE,  
AMENAJARE ALEI CAROSABILE SI PIETONALE,  
PARCARI, PODET CAROSABIL LA STRADA,  
BRANSAMENTE LA UTILITATI.  
-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

**1.2.ADRESĂ AMPLASAMENT:**

Jud. Satu Mare, Mun. Satu Mare, str. Gorunului,  
nr. cad. 185694, 161282

**1.3.BENEFICIAR:**

PAUL SIMION, PAUL ELENA,  
BURA GRIGORE, BURA MARIANA

**1.4.PROIECTANT:**

S.C. SIGMA PROIECT S.A.  
SATU MARE, STR. DECEBAL NR. 23  
[sigmaproiect@gmail.com](mailto:sigmaproiect@gmail.com)

**1.5.STATUTUL JURIDIC :**

Conform Extrasului de CF cu nr. 185694, 161282  
Amplasamentul are suprafatatotata S= 8.974,00mp  
Categorica de folosinta: arabil - intravilan.

**1.6.FAZA DE PROIECTARE :**

PLAN URBANISTIC ZONAL

## 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune o zonă pentru institutii si servicii cu activitati compatibile.

Terenul în cauză este situat în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare, str. Gorunului, nr. CAD. 185694, 161282, categoria de folosinta arabil, intravilan conform extras CF avand o suprafață de  $S = 8.974,00\text{mp}$ .

### Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- delimitarea zonei construibile;
- stabilirea acceselor pietonale si carosabile;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite;
- aliniament, regim de înălțime, funcțiuni;
- echiparea edilitară.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor legii 350/2001 modificată și completată privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii 50/2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de ridicările topografice întocmite pentru zona studiată, avizate de OCPI Satu Mare.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiului geotehnic pentru zona studiată.

Prezenta documentație urbanistică a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 271 din 26.03.2025 și Avizului de Oportunitate nr.22 din 01.07.2025 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Planul urbanistic propus pentru construirea unor clădiri destinate pentru institutii si servicii cu activitati compatibile va completa zona, favorizand totodata modernizarea si extinderii zonei.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, în partea de nord-est a municipiului pe str. Gorunului, (nr. CAD. 185694, 161282), categoria de folosinta arabil, intravilan conform extras CF anexat.

#### Vecinătăți:

- la Nord Drumul de centura ocolire, nr. cad 180806 ;  
apartinind domeniului public al Municipiului Satu Mare.
- la Sud, teren în proprietate privată a persoanelor fizice:  
Nr.CF.164752 Salagean Maria.
- la Est, terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice :

Nr. CF.163290; Groza Norbert, Groza Rita  
- la Vest, str. Gorunului, teren în proprietate aparținând domeniului public al Municipiului Satu Mare, Nr. CF. 181162

## 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 sisturilor cristaline peste care se află formațiuni mai noi aparținând paleogenului, neomogenului și cuaternarului.

**Clima** este temperat – continentală moderată, cu veri călduroase și ierni ceva mai blânde decât în restul țării, cu precipitații relativ reduse. Temperatura medie anuală este în jur de 9,7 °C iar media precipitațiile de cca. 600 mm.

**Apele subterane** sunt evidențiate de două medii acvifere: nul de suprafață acumulat în straturile de pietris – 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  $a_g = 0,15$  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  $a_g = 0,16$  g și perioada de colț  $T_c = 0,70$  sec.

## 2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul este situat pe partea estică a străzii Gorunului. Terenul nu are acces carosabil și pietonal amenajat.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat a beneficiarului de la amplasamente are categoria de folosință: arabil, intravilan conform extras CF. Pe amplasament nu sunt construcții și nu este împrejmuit.

**P.O.T existent: 0,0 %; C.U.T existent : 0**

Potențiale riscuri naturale nu sunt.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

Pe terenul studiat nu sunt 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 POPULAȚIEI**

Obiectivul propus este în concordanță cu prevederile strategiei locale de dezvoltare urbanistică care prevede ca locuitorii municipiului să beneficieze de zone pentru instituții și servicii.

Realizarea unei zone cu instituții și servicii oferă diversificarea dotărilor destinate populației municipiului Satu Mare.

În baza acestor argumente, considerăm ca acest obiectiv propus este dorit și agreat de populație.

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

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

La solicitarea beneficiarilor se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru o zonă de unități pentru instituții și servicii cu activități compatibile.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în proprietatea beneficiarilor și este situată în Mun. Satu Mare pe str. Gorunului conform extras CF nr. 185694, nr. cad. 185694 respectiv extras CF nr. 161282, nr. cad. 161282 având suprafața totală  $S=8\,974,00$  mp.

În vederea realizării lucrării și amplasării unor construcții a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată.

La baza acestui plan urbanistic stă și Avizul de Oportunitate nr.22 din 01.07.2025 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

### **3.2 PREVEDERI P.U.G. (ÎN ACTUALITATE NU SUNT VALABILE)**

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Prezenta documentație are rolul de a stabili reglementări care să permită valorificarea superioară a terenului, fără afectarea cadrului natural apropiat.

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.

Se va amenaja spațiu verde conform RGU, Anexa 6-6.4 din 27 iunie 1996.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet peste canalul de la marginea drumului, astfel intrarea se va realiza direct de pe strada Gorunulu.

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

Se propune realizarea unui Hotel și o Sala de evenimente.

#### **Regim de înălțime:**

**Hotel** cu S+P+1-3, niveluri

$H_{\max \text{ coama}} = 21,00 \text{ m}$

**Sala de evenimente** cu S+P, P, niveluri

**Zonificare funcțională:** ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICI

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă.

Distanțele min. al zonei edificabile față de vecinătăți:

-Nord : 2,00 m;

-Est, Vest : 2,00 m;

-Sud : 2,00 m.

#### **Metodologie de calcul a suprafețelor:**

##### **Parcări:**

- **Sala de evenimente.**

**$Sc = Scd(P) = 1.740,00 \text{ mp}$**

Parcarile se calculează conform RGU, Art. 33; Anexa Nr. 5.3.2. ;5.3.3.

- pentru 5-10 pers. la o masă = 1 parcare

- dacă avem  $Sc = 1.740,00 \text{ mp} / 4,0 \text{ mp/pers.} = 435,00 \text{ pers.}$

$435,00 \text{ pers.} / 5 \text{ pers./1 parcare} = 87 \text{ parcări}$

- **Hotel.**

**$Sc = (P+3) 1.200,00 \text{ mp}$**

**$Scd = (P+3) 4 \text{ niveluri} \times 1.200,00 \text{ mp} = 4.800,00 \text{ mp}$**

Conform HCL 350 din 23.12.2021; Anexa 1.D. Art.12.

1 parcare la 1 unitate de cazare  $\times 24 \text{ unități} = 24 \text{ parcări}$

- pentru personal = **9 parcări**

- pentru persoane cu dizabilități = 4% din total parcări;  $140 \text{ parc.} \times 4\% = 6 \text{ parcări}$

- pentru mașini electrice, conform HCL 350 din 23.12.2021; Anexa 1.D. Art.14, la 10 locuri de parcare se asigură o stație de încărcare:

$140 \text{ parcări} / 10 \text{ locuri} = 14 \text{ parcări}$

**Total parcări:  $87 + 24 + 9 + 6 + 14 = 140 \text{ parcări}$**

##### **Spații verzi**

Suprafața zonelor verzi se calculează conform RGU, Anexa 6.- 6.4 asimilat

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii 10-20% din suprafața totală a terenului.

$8974 \text{ mp} \times 10/100 = 898,00 \text{ mp}$

## BILANT TERITORIAL

| Teritoriu reglementat<br>aferent P.U.Z. | Propus             |              |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                         | mp                 | %            |
| Suprafata construibila                  | 3 140,00 mp        | 35 %         |
| Suprafete alei, cai de acces, parcare   | 4 936,00 mp        | 55 %         |
| Suprafete zone verzi                    | 898,00 mp          | 10 %         |
| <b>TOTAL PARCELA REGLEMENTATA:</b>      | <b>8 974,00 mp</b> | <b>100 %</b> |

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

**Coefficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0 ; C.U.T propus: 0,75.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**Accesul:** - carosabil si pietonal se va realiza din strada Gorunului printr-un podet peste canalul de la marginea drumului.

**Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă:** se vor rezolva prin racord la rețeaua existentă de pe strada gorunului.

**Canalizarea:** Apele menajere se vor canaliza si descarca in rețeaua existentă stradala utilizand statie de pompare care se va realiza in acest scop.

**Încălzirea clădirii:** se va soluționa utilizand centrala termica cu combustibil gaz.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Prin utilizarea corectă și respectarea normativelor de mediu si sanitare obiectivul nu va afecta biodiversitatea locală si zona de locuinte invecinata.

In incinta pe zonele cu spatiile verzi pe langa gazon semanat se vor realiza si plantatii din arbori, arbusti adecvati.

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

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv in tomberoane, depozitate pe platforma prevazute in acest scop, amplasata si amenajata cu respectarea normelor sanitare si de mediu, urmand a se transporta de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Deșeurile rezultate din materialele de construcții se vor depozita în locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul și depozitarea fiind suportate de beneficiar.

Beneficiarul are obligația de a lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură.

#### **Reglementari PSI**

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt:

Pe parcela reglementata se vor amenaja dalaje, trotuare si spatii verzi.

Zona studiata cuprinde terenuri:

Proprietate privată a persoanelor fizice sau 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 urbană care prevede ca toți locuitorii să beneficieze de instituții și servicii adecvate.

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru imobilul studiat 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 studiată.

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 DTAC și obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus.

ÎNTOCMIT,  
c. arh. Kelemen Gheorghe V.

ȘEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu

#### Categorii de costuri și etapizarea realizării investiției

| Etapa | Categoricia 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 | DA                                 | -                                                  |

|   |                                                                                    |     |                                                                               |    |   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|---|
|   |                                                                                    | 1.5 | DE PROIECTARE<br>EXPERTIZA SI VERIFICAREA<br>DOCUMENTATIILOR DE<br>PROIECTARE | DA | - |
|   |                                                                                    | 1.6 | AUTORIZATII ACORDURI                                                          | DA | - |
| 2 | CHELTUIELI<br>CONEXE<br>AFERENTE ETAPEI<br>1.0                                     | 2.1 | CONSULTANTA                                                                   | DA | - |
|   |                                                                                    | 2.2 | PROCEDURII DE ACHIZITII                                                       | DA | - |
|   |                                                                                    | 2.3 | AUDITURI                                                                      | DA | - |
|   |                                                                                    | 2.4 | ASISTENTA TEHNICA                                                             | DA | - |
| 3 | CHELTUIELI<br>CONEXE PENTRU<br>REALIZAREA<br>INVESTITIEI<br>AFERENTE ETAPEI<br>2.1 | 3.1 | ORGANIZARE DE SANTIER                                                         | DA | - |
|   |                                                                                    | 3.2 | AMENAJARI DE TEREN                                                            | DA | - |
|   |                                                                                    | 3.3 | AMENAJARI PENTRU<br>PROTECTIA MEDIULUI                                        | DA | - |
|   |                                                                                    | 3.4 | RELOCARE PROTEJARE<br>UTILITATI                                               | DA | - |
| 4 | CHELTUIELI<br>PENTRU<br>INVESTITIA DE<br>BAZA                                      | 4.1 | REALIZARE RETELE IN<br>INCINTA                                                | DA | - |
|   |                                                                                    | 4.2 | LUCRARI DE CONSTRUCTII                                                        | DA | - |
|   |                                                                                    | 4.3 | LUCRARI DE INSTALATII                                                         | DA | - |
|   |                                                                                    | 4.4 | UTILAJE SI ECHIPAMENTE CU<br>SAU FARA MONTAJ                                  | DA | - |
|   |                                                                                    | 4.5 | DOTARI                                                                        | DA | - |
|   |                                                                                    | 4.6 | ACTIVE NECORPORALE                                                            | DA | - |
| 5 | CHELTUIELI DUPA<br>FINALIZAREA<br>INVESTITIA DE<br>BAZA                            | 5.1 | RECEPTIA LUCRARILOR                                                           | DA | - |
|   |                                                                                    | 5.2 | INSCRIERE OBIECTIV IN<br>CARTEA FUNCARA                                       | DA | - |
|   |                                                                                    | 5.3 | INREGISTRARE LA FINANTELE<br>LOCALE                                           | DA | - |

ÎNTOCMIT,  
c. arh. Kelemen Gheorghe V.

ŞEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu