

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiari : PAUL SIMION , PAUL ELENA, BURA GRIGORE, BURA
MARIANA

**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.-**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituit în teritoriul studiat.

Perscripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată.
Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul aprobat al mun. SATU MARE, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. . 271 din 26.03.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 22 din 01.07.2025 emise de Primăria Municipiului Satu Mare.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât intravilan cât și în extravilan.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Funcțiunea, volumetria, aspectul clădirilor precum și materialele utilizate nu vor deprecia valoarea peisajului.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de omunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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.

Conform harti de macrozonare seismica a teritoriului romaniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se incadreaza in microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani.

Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei se afla in proprietatea beneficiarilor si este situata in Mun. Satu Mare pe str. Gorunului conform extras CF nr. 185694, nr cad. 185694 respectiv CF nr. 161282, nr. Cad. 161282 avand suprafata totala de 8974,00 mp.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila.

Distanțele min. al zonei edificabile fata de vecinatati:

- Nord : 2,00 m;
- Est, Vest : 2,00 m;
- Sud : 2,00 m.

Regim de înălțime:

Hotel cu S+P+1-3, niveluri

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

Sala de evenimente cu S+P, P, niveluri

Zonificare functionala: ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

Zona de institutii si servicii:

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

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

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație.

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet peste canalul de lângă drum, astfel intrarea se va realiza direct de pe str. Gorunului, realizarea lui fiind în sarcina beneficiarilor.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare, gaz, după caz.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze și telecomunicații după caz, atunci când acestea se vor realiza.

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei proprii.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Acces la parcelă :

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet, astfel intrarea se va realiza direct printr-un podet de pe strada Gorunului.

Funcțiuni existente:

- Teren arabil în intravilan.

Funcțiuni propuse:

- Zona de institutii și servicii cu activități compatibile.

Utilizări admise:

- drumuri, spații verzi, construcții complementare, compatibile, utilități edilitare.

Utilizări interzise:

- orice funcțiune necompatibilă cu zona de institutii și servicii.

Zone de servitute:

- se vor respecta zonele de protecție sanitară în conformitate cu HOTARARE nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în condițiile de amplasament existente.

Zonificare functionala: ZONA DE INSTITUTII SI SERVICI

Constructii propuse:

Hotel cu S+P+1-3, niveluri

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

Sala de evenimente cu S+P, P, niveluri

Pe planșa de **Reglementari urbanistice, Pl. nr. U.03** a fost marcată zona edificabilă reprezentând toată parcela reglementată.

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:

Parcari:

- **Sala de evenimente.**

Parcarile se calculează conform RGU, Art. 33, Anexa 5, 5.3.2. 5.3.3.

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

- **Hotel.**

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

-1 parcare pentru fiecare unitate de cazare

-pentru persoane cu dizabilități= 4% din total parcari;

-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;

-pentru personal vor fi prevăzute din rezerva, locuri de parcare la cerere.

Spatii verzi

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform RGU, Anexa 6, 6.4 asimilat.

Pentru constructiile propuse vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii 10-20% din suprafata totala a terenului.

BILANT TERITORIAL

Teritoriu reglementat aferez P.U.Z.	Propus	
	mp	%
Suprafata construabila	3 140,00 mp	35 %
Suprafete alei, cai de acces, parcare	4 936,00 mp	55 %
Suprafete zone verzi	898,00 mp	10 %
TOTAL PARCELA REGLEMENTATA:	8 974,00 mp	100 %

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.

Reglementari PSI

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

ÎNTOCMIT,
c.arh. Kelemen Gheorghe V.



SEF PROIECT,
arh. Guntner Tiberiu

