



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Proiect nr. 407 / 2026

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA COMERT SI SERVICII
IN MUN. SATU MARE, ZONA STR. GORUNULUI,
NR. 6/G, NR. CAD. 151292,
JUDETUL SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR:
S.C. SAMINSTAL S.R.L.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satutare@arhidinamic.ro

Proiect
ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
ZONA COMERT SI SERVICII
IN MUN. SATU MARE, ZONA STR. GORUNULUI,
NR. 6/G, NR. CAD. 151292,
JUDETUL SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : sept. 2026



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.....

- Denumirea lucrării.....
- Beneficiar.....
- Proiectantul general.....
- Subproiectanți, colaboratori.....
- Data elaborării.....

1.2. Obiectul lucrării.....

- Solicitari ale temei-program.....
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....

1.3. Surse documentare.....

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....
- Date statistice.....
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.....

- Date privind evoluția zonei.....
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....
- Potențial de dezvoltare.....

2.2. Încadrarea în localitate.....

- Poziția zonei față de intravilanul localității.....
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....

2.3. Elemente ale cadrului natural.....

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....

2.4. Circulația.....

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.....
- Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....

2.5. Ocuparea terenurilor.....

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....



- Relaționări între funcțiuni.....
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.....
- Aspecte calitative ale fondului construit.....
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....
- Asigurarea cu spații verzi.....
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....
- Principalele disfuncționalități.....
- 2.6. Echipare edilitară.....**
 - Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).....
 - Principalele disfuncționalități.....
- 2.7. Probleme de mediu.....**
 - Relația cadrul natural – cadrul construit.....
 - Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....
 - Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....
 - Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....
 - Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.....
- 2.8. Opțiuni ale populației.....**
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....**
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.....**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.....**
- 3.4. Modernizarea circulației.....**
 - Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).....
 - Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi; depozitari; locuri de parcare – garare etc.).....
 - Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și călători; amenajări portuare etc.).....
 - Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....
 - Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați).....
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....**
 - Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

- Canalizare: imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.....

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.....

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.....

- Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.....

- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice etc.....

3.7. Protectia mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).....

- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....

- Epurarea si preepurarea apelor uzate.....

- Depozitarea controlată a deșeurilor.....

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc....

- Organizarea sistemelor de spații verzi.....

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz.....

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publica.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Rolul R.L.U......
- 1.2. Baza legala a elaborarii.....
- 1.3. Domeniul de aplicare.....

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....
- 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....
- 2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.....
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.....

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1. Unitati si subunitati functionale.....

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| A01. Plan de incadrare | -/- |
| U01. Situatia existenta. Disfunctionalitati | sc. 1 : 1000 |
| U02. Reglementari urbanistice. Zonificare | sc. 1 : 500 |
| U03. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica | sc. 1 : 500 |
| U04. Mobilare propusa | sc. 1 : 500 |
| E01. Reglementari. Echipare edilitara | sc. 1 : 500 |



VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : *ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. ZONA COMERT SI SERVICII IN MUN. SATU MARE, ZONA STR. GORUNULUI, NR. 6/G, NR. CAD. 151292, JUDETUL SATU MARE*

Beneficiar : *S.C. SAMINSTAL S.R.L.*

Proiectantul general : *S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.*

Data elaborării : *sept. 2026*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie « Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Zona Comert Si Servicii In Mun. Satu Mare, Zona Str. Gorunului, Nr. 6/G, Nr. Cad. 151292, Judetul Satu Mare».

Terenul este identificat prin extras C.F. nr. 151292, nr. cad 151292 si are categoria de folosinta curti constructii, si este partial construit.

Pe parcela exista o constructie cu regim de inaltime P+3+M (Hotel Marida), o constructie tip anexa, o platforma realizata pentru chiler (obiect echipare edilitara) si un teren de sport amenajat (teren tenis cu zgura). Sunt realizate platforme pentru circulatii pietonale si carosabile, si sunt asigurate locuri de parcare pentru masini, conform documentatiei urbanistice antero aprobate prin HCL 30/2009.

Beneficiarul proiectului propune extinderea cladirii principale, prin modificarea limitei zonei edificabile aprobate, fara schimbari la principalele reglementari aprobate.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă - dezvoltare durabilă.

1.3.Surse documentare

La întocmirea lucrării s-a ținut seama de Planul de situatie - documentația tehnica topografica efectuata de catre ing. Gherasim Adrian, studiul geotehnic elaborat de catre PFA Lang Ianos.

Prezentul *Plan urbanistic zonal* a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000.

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificata si completata prin Legea nr. 289/2006.



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla in partea nordica a municipiului Satu Mare, pe strada Gorunului, nr. 6G si este proprietatea privata.

Terenul este identificat prin extras C.F. nr. 151292, nr. cad 151292, are suprafata de 3458 mp, are categoria de folosinta curti constructii, si este partial construit.

Vecinatati :

- la nord- est – drum de acces
- la nord-vest - teren privat, arabil intravilan
- la sud-est - teren privat, curti constructii – Hotel / zona comerti si servicii
- la sud-vest - canal de desecare si teren arabil extravilan

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Pe parcela exista o constructie cu regim de inaltime P+3+M (Hotel Marida), o constructie tip anexa, o platforma realizata pentru chiler (obiect echipare edilitara) si un teren de sport amenajat (teren tenis cu zgura). Sunt realizate platforme pentru circulatii pietonale si carosabile, si sunt asigurate locuri de parcare pentru masini, conform documentatiei urbanistice anterio aprobate prin HCL 30/2009.

Beneficiarul proiectului propune extinderea cladirii principale in zona bucatariei la nivelul parterului, prin modificarea limitei zonei edificabile aprobate, fara schimbari la principalele reglementari aprobate.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este destinata pentru turism, zona de agrement si tratament, cu functiuni complementare de servicii, conform H.C.L. 30 din 26.02.2009 Satu Mare. Propunerea se incadreaza in functiuni existente pe parcela.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află in intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv in zona de nord a localitatii.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pietonal si carosabil pe amplasamentul studiat se face prin doua accese de pe drumul existent in partea nord-estica a terenului. Drumul respectiv are iesire la strada Gorunului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Amplasamentul studiat se gaseste in intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de incadrare (Plansa A.01), planului de situatie existent (Plansa U.01), planse anexate.

Geomorfologie

Intreaga localitate Satu Mare apartine unitatii de relief Campia Somesului. Aceasta este o campie de divagare pe suprafata careia vechiul Somes, ca rau principal, si-a desfacut albiile, raspandindu-si aluviunile, urmele albiilor parasite fiind evidente.

Topografia

Terenul studiat este plat, cu mici denivelari, ce prezintă o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/ diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

Clima

Orașul Satu Mare beneficiază de o climă temperată continentală moderată. Sub aspect climatic acesta se încadrează în zona presiunii de referință a vântului de 0,50 kN/mp (v. Cod de proiectare, indicativ NP-082-04) și în zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol de 1,50 kN/mp (v. Cod proiectare indicativ CR1-1-3-2005).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul orașului Satu Mare este amplasat pe lunca Someșului, ocupand ambele laturi ale râului, mai îngusta în zona orașului și mai întinsă în amonte și aval de acesta.

Conditii geotehnice

La suprafata, intregul areal este alcatuit din depozite aluviale (Holocen superior) cu grosimi de 6-10 m alcatuite din argile nisipoase, nisip si pietris apartinand de lunca raului Somes. Acestea au la baza roci sedimentare panoniene cu grosimi de 400-1500 m, ce alcatuiesc fundamentul regiunii si se constituie ca alternante de argile, marne argiloase, argile nisipoase si nisipuri.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet in zona studiata este de -0.80 m.

2.4. Circulația

Accesul pietonal si carosabil pe amplasamentul studiat se face prin doua accese de pe drumul existent in partea nord-estica a terenului. Drumul respectiv are iesire la strada Gorunului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii, este partial construit, este imprejmuit si echipat cu utilitati.

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat se desfasoara activitate de servicii de turism / cazare si agrement.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Amplasamentul studiat este partial construit.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Terenul se afla intr-o zona destinata pentru turism, zona de agrement si tratament, cu functiuni complementare de servicii. Functiunea existenta si aprobata ramane neschimbata.
Terenul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona.
- Asigurarea cu spatii verzi.
In zona exista spatii verzi publice amenajate, care raman neafectate.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
In zona nu exista riscuri naturale sau pericol de inundare a zonei.
- Principalele disfuncționalități
Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități:
 - limita zonei edificabile existente nepotrivita pentru extinderea activitatii

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Alimentarea cu apa si canalizarea

Amplasamentul studiat este bransat la retea de apa municipala.

Amplasamentul studiat este racordat la retea de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusa a fi reglementata este racordata la retea de electricitate existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la retea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se afla in zona de acoperire a retelelor de telefonie mobila.

- Principalele disfuncționalitati

Din analiza situației existente, rezultă următoarele disfuncționalități legate de echiparea edilitara: Nu sunt

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Cadrul natural este partial construit.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
Nu e cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zonă.

2.8. Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza dis-functionalitati pentru zonele invecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul - **Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Zona Comert Si Servicii In Mun. Satu Mare, Zona Str. Gorunului, Nr. 6/G, Nr. Cad. 151292, Judetul Satu Mare**

Pe parcela studiata functiunea aprobata este turism, zona de agrement si tratament, cu functiuni complementare de servicii, conform H.C.L. 30 din 26.02.2009 Satu Mare. Functiunea nu se propune pentru schimbare.

Conform Avizului de oportunitate obtinut cu nr. 19 din 16.06.2026 proiectul prezentat este oportun si se incadreaza in dezvoltarea zonei studiate.

Avizul stabileste ca pentru elaborarea unui PUZ se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:
- la nord-est – proprietate privata – drum de acces
- la nord-vest – proprietate privata – teren privat
- la sud-est – proprietate privata – zona reglementata pentru zona de comert si servicii
- la sud-vest – proprietate privata – canal de desecare si teren arabil extravilan

- categorii functionale ale dezvoltarii si eventualele servitutii: - zona de comert si servicii – activitati turistice functionale

- indicatori urbanistici obligatorii: POTmax. = 55%, CUTmax.=2,50, regim de inaltime: (S/D)P+3+M, Hmax. existenta = 18,00m;

La documentatie se vor obtine urmatoarele avize:

-Apaserv Satu Mare SA Satu Mare;
-Del Gaz Grid SA Satu Mare;
-Electrica Distributie Transilvania Nord S.A. – acord de principiu si aviz de amplasament;

-Orange Romania Communications S.A.;

-RCS&RDS S.A.;

-I.S.U. „Someş” Satu Mare;

-Directia de Sănătate Publică Satu Mare;

-Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare;

-Acord– Serviciul Ecologie Urbana si Spatii

- Servicii Administrare Cai Publice, Autorizari

Documentatia se va supune procedurii de informare si consultare publica conform certificatului de urbanism.



3.2.Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Elaborarea documentatiei urbanistice se va face cu respectarea art.32, alin.(1), lit.(c) și alin.(5), lit(a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și actualizările ulterioare, precum și respectarea art.35 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și art.36, din regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr.65/31.03.2016 și cu respectarea HCL 350/23.12.2021.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Propunerile din prezenta documentație au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea funcționării organismului urban în prezent și într-o perspectivă previzibilă – dezvoltare durabilă.

3.4.Modernizarea circulației

Accesul pietonal și carosabil va fi asigurat de pe drumul existent pe partea nord-estica a terenului. În prezent există două accese realizate din care: unu pentru vizitator, beneficiari, și unu pentru aprovizionare (acces tehnic). Accesul tehnic va fi repositionat după aprobarea PUZ-lui prezentat, conform solicitările propus aprobate.

3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe parcela studiată funcțiunea existentă este de turism, zona de agrement și tratament, cu funcțiuni complementare de servicii, aprobată prin H.C.L. 30 din 26.02.2009 Satu Mare.

Parcela a fost reglementată anterior prin documentație urbanistică aprobată și este parțial construită. Propunerea prezentată constă în modificarea zonei edificabile, prin reducerea acesteia de la 10 m la 5 m față de limita de proprietate nord-vestică, păstrându-se procentul de ocupare a terenului anterior aprobat. Modificarea propusă se încadrează în normele stabilite prin Codul Civil. Regimul maxim de înălțime aprobat anterior rămâne neschimbat.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- nu sunt

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

Reglementari:

Procentul și coeficientul de ocupare de teren, și regimul maxim de înălțime au fost stabilite și aprobate anterior, și rămân neschimbate / menținute.

Se propune modificarea zonei edificabile, prin reducerea acesteia de la 10 m la 5 m față de limita de proprietate nord-vestică.

Indici urbanistici:

Regimul tehnic al imobilului este caracterizat de următorii indici:

Suprafața totală teren : 3 458 mp

POT existent = 13,95 %

CUT existent = 0,52

Indicatorii urbanistici maximali aprobați și mențiuți:

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

POT aprobat / mentinut = 55,00%

CUT aprobat / mentinut = 2,50

Regim de inaltime aprobat / mentinut: max. P+3+M H max. existent = 18,00m

H max. propus = 15,50 m - pentru constructii propuse

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN SITUATIA EXISTENTA		INTRAVILAN SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
ZONE FUNCTIONALE				
ZF10-ZONA COMERT SI SERVICII / ACTIVITATI TURISTICE	3 458	100%	3 458	100%
zona construibila max.	1.902	55 %	1.902	55 %
amenajari exterioare	588	17 %	691	20 %
spatii verzi min.	968	28 %	865	25 %
TOTAL SUPRAFATA	3 458	100%	3 458	100%

Parcări:

Numarul parcarilor si a suprafetei necesare de spatiu verde a fost reglementat prin HCL 30 din 26.02.2009.

In PUZ- ul anterior aprobat au fost prevazute 130 locuri de cazare, si pentru fiecare 10 locuri de cazare au fost propuse 2 locuri de parcare. Un total necesar de 26 de parcare.

In cladirea hotelului sunt realizate 60 locuri de cazare, si conform aceluiasi calcul sunt necesare 12 locuri de parcare. In incinta sunt asigurate 31 locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoanele cu dizabilitati, mult peste aprobarea anterioara.

Prin HCL 30 din 26.02.2009 au mai fost stabilite :

- Pentru circulatii auto – un procent de 7% din teren
- Pentru circulatii pietonale - un procent de 10% din teren
- Si pentru spatii verzi – un procent de 28% din teren

Calculul anterior a fost stabilit pentru amenajarea cu toate zonele functionale compacte cu o organizare coerenta. Propunerea anterioara deja a suferit modificari prin documentatii de urbaneism aprobate, si nu mai sunt adaptabile.

Propunem modificarea procentelor stabilite anterior pentru circulatii, parcare si spatii verzi, adaptand la activitati existente pe teren.

Se propune : spatiu verde in procent de 25%, conform Anexa 6, pct. 6.7 - Construcții de turism și agrement din HG 525/19996 actualizat, si pe suprafetele ramase vor fi amenajate circulatii pietonale, carosabile si parcare.

Conform HCL 350/2021 Satu Mare pe terenul privat va fi asigurat spatiu de parcare pentru masini (si pentru persoanelor cu dizabilitati conf. legii), un loc amaneajat pentru punctul gospodaresc, si loc pentru depozitarea bicicletelor.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare – nu se propun rețele / bransamente noi

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de apă municipală.

Canalizarea

Amplasamentul studiat este racordat la rețea de canalizare municipală.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusă a fi reglementată este racordat la rețea de electricitate existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat este bransat la rețea de gaze naturale.

Telefonie

Terenul studiat se află în zona de acoperire a rețelilor de telefonie mobilă.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Protecția apelor

Nu se vor produce agenți poluanți pentru apele subterane și suprațere.

Pe amplasamentul studiat nu există cursuri de apă.

Apă de ploaie va fi colectată de pe toată suprafața formată din spațiile de parcare exterioare (platforme de parcare), de platformă de circulație și clădire.

Apele colectate de rețeaua de canalizare de incintă vor fi descărcate în rețeaua de canalizare orașenească din zonă.

Apele pluviale evacuate vor respecta prevederile Normativului NTPA-001/2005.

Apele pluviale posibil poluate din parcare exterioară, înainte de descărcare în rețeaua exterioară de canalizare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Protecția aerului

Nu se vor produce agenți poluanți pentru aer.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană. Prevenirea producerii riscurilor naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Canalizarea menajeră este racordată la rețeaua de canalizare existentă pe incintă.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere vor fi transportate la centrul de management al deșeurilor a municipiului Satu Mare în urma încheierii unui contract cu o firmă de salubritate autorizată.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Zona comerț și servicii (servicii turistice) va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.
- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.



ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare
tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

- Refacerea peisagistica și reabilitare urbană
După executarea lucrărilor se va reface cadrul natural prin reabilitare peisagistică și urbană.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore
Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, conform Legii 213/1998

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. U.03 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

3.8.2. Listarea / stabilirea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)

Documentația nu propune realizarea de investiții de interes și utilitate publică.

3.8.3. Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice - nu este necesară circulația terenurilor.

4. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

4.1 Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiari / proprietari.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari / proprietari / investitori.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli	Responsabil de cheltuieli	Perioada estimată a lucrărilor
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico- economice		
Intocmire și aprobare PUZ	Beneficiarul documentației	aprilie 2026 – oct. 2026
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri	Beneficiarul documentației	noi. 2026 – mart. 2027

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei			
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier		Beneficiarul documentatiei	aprilie. 2027 – noi. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări		Beneficiarul documentatiei	aprilie. 2027 – noi. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		Beneficiarul documentatiei	aprilie. 2027 – noi. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, cheltuieli diverse și neprevăzute)		Beneficiarul documentatiei	aprilie. 2027 – noi. 2027

4.3 Etapizarea realizării investițiilor

Beneficiarii doresc realizarea investiției în prima etapă constând din:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- solicitare autorizație de construire pentru investițiile propuse
 - rețele utilitati
 - modernizare acces
 - cladiri
- realizarea
 - racordurilor la rețelele edilitare,
 - acces
 - precum și a construcțiilor,
- amenajarea teren,împrejmuii - dupa caz
- finalizarea investiției prin recepții
- întăbularea construcțiilor

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde dorinței beneficiarului (dar și celorlalți deținători de teren din zonă) de a valorifica superior terenurile neconstruite / partial construite.

În concluzie proiectantul și beneficiarul consideră că:

- au fost îndeplinite cerințele temei de proiectare;
- au fost respectate condițiile înscrise în Avizul de Oportunitate privind stabilirea reglementărilor urbanistice;
- au fost respectate prevederile RCU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POT existent = 13,95 %

CUT existent = 0,52

**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Indicatorii urbanistici maximali aprobat si mentiunti:

POT aprobat / mentinut = 55,00%

CUT aprobat / mentinut = 2,50

Regim de inaltime aprobat / mentinut: max. P+3+M H max. existent = 18,00m

H max. propus = 15,50 m - pentru constructii propuse

Documentația va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Responsabilitatea derulării procedurii revine primăriei municipiului Satu Mare, care este și autoritatea responsabilă cu aprobarea PUZ. Asigurarea finanțării acesteia revine beneficiarului.

După obținerea avizelor legale documentația PUZ urmează a fi supusă dezbaterii și aprobării în Consiliul Local al municipiului Satu Mare. Certificatele de urbanism vor fi solicitate de către investitori și vor fi emise în baza reglementărilor din PUZ.

Intocmit,
Arh. Iuoras Violeta