



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect nr. 376 / 2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE HOTEL PE BULEVARDUL UNIRII NR. 38/A
IN MUN. SATU MARE
FAZA : Plan Urbanistic Zonal**

**BENEFICIARI:
CIORCASEL CLAUDIU si
CIORCASEL LOREDANA - RAMONA**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Proiect
PUZ- CONSTRUIRE HOTEL
PE BULEVARDUL UNIRII NR. 38/A
IN MUN. SATU MAREJUD. SATU MARE

LISTA DE SEMNATURI

- ȘEF PROIECT

arh. Violeta Iuoraș

- PROIECTAT

arh. Violeta Iuoraș

- EDILITARE

ing. Kelemen Andras

Data elaborării : AUGUST 2025



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....

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; servituri impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.).....



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti; 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 aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.....

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.....

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

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.....

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.....

- Alimentarea cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.....

- Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.....

3.7. Protecția mediului.....

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).....
- Prevenirea producerii riscurilor naturale.....
- Epurarea și 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 peisagistică și reabilitare urbană.....
- Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz.....
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....

3.8. Obiective de utilitate publică.....

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 : 1000
U02. Mobilare propusa	sc. 1 : 1000
U04. Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica	sc. 1 : 51000
E01. Reglementari. Echipare edilitara	sc. 1 : 1000



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic Zonal – Construire hotel pe bulevardul Unirii nr. 38/A, In mun. Satu Mare

Beneficiari : *CIORCASEL CLAUDIU si CIORCASEL LOREDANA - RAMONA*

Proiectantul general : *S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.*

Data elaborării : *august 2025*

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea « Plan Urbanistic Zonal – Construire hotel pe bulevardul Unirii nr. 38/A In mun. Satu Mare ». Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Satu Mare, pozitionat cu latura nordica paralel cu B-dul Unirii.

Terenul studiat, pe care se doreste amplasarea investitiei este situat in intravilanul municipiului Satu Mare, pe B-dul Unirii nr. 38/A, judetul Satu Mare. Imobilul se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice si se identifica prin urmatorul nr. cadastral, nr. 191861 cu suprafata de 5.039 mp, cu categoria de folosinta curti constructii si teren arabil. Pe amplasament se afla doua constructii : C1 – constructii administrative si social culturale cu aria construita de 709 mp si regim de inaltime P – P+1 partial (restaurant cu spatii aferente) si C2 - constructie anexa cu aria construita de 276 mp, cu regim de inaltime P.

Pe parcela studiata functiunea existenta este de institutii si servicii. A fost aprobat pentru parcela studiata cu HCL Nr. 179/29.10.2015 – Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „ CONSTRUIRE HOTEL S+P+2 și RESTAURANT P-P+1 “.

Propunerile din prezenta documentatie au rolul de a valorifica superior terenul studiat, prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea functionarii organismului urban in 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. VARGA CSABA.

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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Satu Mare, pe partea nordică a localității, într-o zonă mixtă, destinată pentru locuințe și servicii, având ca și vecinătăți :

- nord – Bulevardul Unirii
- vest – teren proprietate privată – cu funcțiunea de servicii
- est – teren proprietate privată – zonă de locuit
- sud – teren proprietate privată – zonă de locuit, parțial servicii

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Suprafața propusă a fi reglementată se află în intravilanul municipiului Satu Mare. Pe parcela studiată funcțiunea existentă este de instituții și servicii. A fost aprobat pentru parcela studiată cu HCL Nr. 179/29.10.2015 – Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „ CONSTRUIRE HOTEL S+P+2 și RESTAURANT P-P+1 “.

Terenul studiat are o formă neregulată în plan. Accesul se face de pe B-dul Unirii, prin două accese existente.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată este o zonă mixtă, cu funcțiuni existente de instituții servicii și zonă de locuit.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Satu Mare, respectiv în zona de nord a localității.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesul pe amplasament se realizează de pe B-dul Unirii, prin două accese existente. Parcela studiată este racordată la toate utilitățile existente în zonă : apă, canalizare, gaze naturale și electricitate.

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

Amplasamentul studiat se găsește în intravilanul municipiului Satu Mare, conform planului de încadrare (Plansa A.01), planului de situație existent (Plansa U.01), planșe anexate.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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.

Condiții 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 pannoniene 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

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Satu Mare, in zona nordica a municipiului.

Terenul studiat are front la B-dul Unirii si accese existente din acesta.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

- Relaționări între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat se desfasoara activitate de servicii intr-o constructie social culturala (sala de evenimente / restaurant).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este partial construit.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Terenul se afla intr-o zona mixta: servicii si locuinte. 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:
 - regim de inaltime mica aprobata
 - procent de ocupare teren necolerat cu functiunea aprobata, propus mentinut

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 , avand pe teren un PT recent autorizat.

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 disfunctionalitati

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

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrulul 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



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

informare si consultare a publicului.

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 - ***Plan Urbanistic Zonal – Construire hotel pe bulevardul Unirii nr. 38/A, In mun. Satu Mare***

Pe parcela studiata functiunea existenta este de institutii si servicii. A fost aprobat pentru parcela studiata cu HCL Nr. 179/29.10.2015 – Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „CONSTRUIRE HOTEL S+P+2 și RESTAURANT P-P+1”.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Municipiul Satu Mare nu are PUG valabil. Terenul studiat a fost reglementat printr-o documentatie de urbanism aprobata prin HCL Nr. 179/29.10.2015.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul este asigurat de pe B-dul Unirii, existent si mentinut.

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

Pe parcela studiata functiunea existenta este de institutii si servicii. A fost aprobat pentru parcela studiata cu HCL Nr. 179/29.10.2015 – Planul Urbanistic de Detaliu pentru: „CONSTRUIRE HOTEL S+P+2 și RESTAURANT P-P+1”.

Deoarece inaltimea maxima reglementata anterior nu este suficienta, beneficiarul a decis elaborarea unei noi documentatii de urbanism. Pe parcela studiata se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal - prin care se va reglementa construirea unui hotel, cu regim de inaltime P+2+etaj tehnic (etaj retras) si locurile de parcare aferente.

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități :

- functiunea aprobata, existenta este Institutii si servicii (restaurant+hotel) si se va mentine



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- se propune schimbarea regimului de inaltime aprobata de la P+2 la P+2+E tehnic / retras
- se propune modificarea procentului de ocupare de teren de la 35% la 50%
- se propune schimbarea inaltimei maxime stabilita la 16 m

Obiectivele de utilitate publică propuse – nu sunt.

Reglementari:

Se prevad limite in ce priveste zona construabila, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al acestuia precum si regimul de inaltime.

Aliniamentul si retragerilor vor fi stabilite conform plansei U02- Reglementari urbanistice – zonificare, in procente de min. 2,00 m si max. 10,00 m.

Indici urbanistici:

POT_{existent} = 35,00 %

POT_{propus} = 50,00 %

Regimul de inaltime:

H max = 16,00 m

CUT_{existent} = 1,20

CUT_{propus} = 1,50

(S/D)P -(S/D) P+2+E tehnic / retras

Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL	INTRAVILAN		INTRAVILAN	
	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.	SUPRAFATA (mp)	PROCENT DIN TOTAL SUPR.
TEREN STUDIAT	5 039	100 %	5 039	100 %
I.S. - INSTITUTII SI SERVICII (HOTEL+RESTAURANT)	5 039	100%	5 039	100%
zona construabila max.	1 764	35 %	2 520	50 %
amenajari exterioare	2 925	58,05 %	2 015	40 %
spatii verzi min.	350	6,95 %	504	10 %
TOTAL SUPRAFATA	5 039	100%	5 039	100%

Calcul Parcarilor

Sala de evenimente - Restaurant (constructii administrative si social culturale)

Conform RGU , Art.33; Anexa Nr.5; 5.3.2; 5.3.3;

pentru 10 pers. la o masa=1parcare

Sc = 590mp sala de evenimente (in rest spatii aferente pana la 709mp)

590/4,0mp/pers.=147,5pers.

148pers./10pers/1parcare=14,8parcari= 15 parcari



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Hotel P+2+etaj tehnic

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

1parcare la o unitate de cazare = 1x30 unit. caz.= 30parcari din care 2 persoane cu dizabilitati locomotorii

Pentru personal = 7 parcari

Total parcari: 45+30+7= 52 parcari

Calculul Spatiilor verzi

Pentru spatii verzi conform RGU, Art.34; Anexa Nr.6; 6.4 asimilat

Se prevad 10-20% din suprafata terenului

Teren 5039 mp x 10% = 504 mp. Prin propunere orientativ prezentata este asigurat 540 mp.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat este bransat la retea de apa municipala.

Canalizarea

Amplasamentul studiat este racordat la retea de canalizare municipala.

Alimentarea cu energie electrică

Parcela propusa a fi reglementata este racordat 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.

3.7.Protectia mediului

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

Protectia apelor

Nu se vor produce agenti poluanti pentru apele subterane si supraterane.

Pe amplasamentul studiat nu exista cursuri de apa.

Protectia aerului

Nu se vor produce agenti poluanti pentru aer.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi racordată la rețeaua de canalizare existenta pe incinta.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

- 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 de locuințe va căpăta un aspect urban prin plantări și amenajări de teren.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

- Refacerea peisagistică 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 rețelelor 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.04 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.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satumare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

4.2 Defalcarea costurilor

Tipuri de cheltuieli		Responsabil de cheltuieli	Perioada estimata a lucrarilor
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico- economice			
Intocmire si aprobare PUZ		Beneficiarul documentatiei	mai 2025 – oct. 2025
Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv proiecte pentru realizare acces nou, branșamente și racorduri, avize și acorduri		Beneficiarul documentatiei	noi. 2025 – iul. 2026
B. Cheltuieli pentru realizarea investitiei			
Cheltuieli pentru amenajarea terenului în perioada de șantier		Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru investiția de bază – accese, drumuri, instalații și construcții, dotări		Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului		Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 2027
Alte cheltuieli (comisioane, taxe, chetuieli diverse și neprevăzute)		Beneficiarul documentatiei	aug. 2026 – mai. 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,împrejmui - dupa caz
- finalizarea investitiei prin receptii
- întăbularea construcțiilor



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, județul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

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 RGU precum și normele de proiectare care privesc funcțiunile principale și conexe propuse prin PUZ.

Prezenta documentație stă la baza următoarelor operațiuni:

POTexistent = 35,00 %

CUTexistent = 1,20

POTpropus = 50,00 %

CUTpropus = 1,50

Regimul de înălțime:

(S/D)P -(S/D) P+2+E tehnic / retras

H max = 16,00 m

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**



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HOTEL PE BULEVARDUL UNIRII NR. 38/A, IN** **MUN. SATU MARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărește și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului PUG, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în in

travilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Se va mentine functiunea anterior aprobata de Insitutii si servicii.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbata.

Regimul economic - categoria de folosinta a terenului este curti constructii si arabil intravilan.

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute în P.U.Z, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

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

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe parcela studiata a fost stabilit un perimetru edificabil si regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2 , pct. 2.2.3.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satunare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor colabora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice-zonificare”

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice - zonificare” și prevederile Codului Civil.

Se pot efectua lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesita autorizatie de construire si plantatii în afara perimetrului edificabil, respectand Codului Civil.

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

Pentru institutii si servicii

POTexistent = 35,00 %

POTpropus = 50,00 %

Regimul de înaltime:

H max = 16,00 m

CUTexistent = 1,20

CUTpropus = 1,50

(S/D)P -(S/D) P+2+E tehnic / retras

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la parcela se va realiza de pe B-dul Unirii, prin doua accese existente.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Nu e cazul.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu e cazul.



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica între categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi în procent de 10% din suprafata parcelei. Imprejuririle între proprietati pot fi opace pana la max. 2,20 m înaltime, putând fi completate cu suprafete transparente pana la max. 3,00 m înaltime. Se recomanda dublarea imprejuririlor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități functionale:

- IS - institutii si servicii
- constructii și lucrări tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Constructiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

A. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- IS – institutii si servicii (restaurant+hotel)
- Circulatii, parcare

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- Schimbarea procentului de ocupare teren
- Schimbarea regimului de înaltime
- Modificarea înaltimii maxime aprobate anterior

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- IS – institutii si servicii (restaurant+hotel),
cu regim maxim de înaltime (S/D)P+2+1 etaj tehnic / retras
H max. = 16,00M
 - lucrari tehnico-edilitare
 - circulatii / parcare
 - spatii verzi



S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu nr. 2 et. 7 ap. 58/b, judetul Satu Mare

tel. 0361.806.608, email: satutare@arhidinamic.ro, arhabitat2015@gmail.com

• **utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

A fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Parcela nr. cad. 191861 :

Lot = 5 039 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 2\,520 \text{ mp}$

- construcții administrative, social culturale :
restaurant, sala de evenimente, hotel
- $h_{\text{max}} = 16,00 \text{ m}$

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementări urbanistice - zonificare, respectând Codului Civil.

- accesul auto la parcelă se va realiza de pe B-dul Unirii, prin cele două accese existente, iar parcarea se va face pe parcelă proprie

5.UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Terenul de amplasament se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința actuală curți construcții și teren arabil intravilan. În momentul actual terenul este parțial construit și utilizat.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii, de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras