

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE CA ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

Mun Satu Mare, extravilan, Jud. Satu Mare
2026

Beneficiar : S.C. HOSTIX S.R.L.

Reprezentant : ZSOLT BÁN

Echipa de proiectare:

AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Proiectant: Arh. Violeta Iuoraș

FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA&DESIGN S.R.L.

Proiectant: Arh. Teodora Popa

PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Proiectant: Arh. Nicolae-Florin Cosoreci



FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA LUCRĂRII:

ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - INTRODUCERE TEREN
ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE CA ZONĂ DE
INSTITUȚII ȘI SERVICII

NUMĂRUL VOLUMULUI

I

DENUMIREA
VOLUMULUI

MEMORIU de PREZENTARE

DENUMIREA
BENEFICIARULUI

HOSTIX ZSO S.R.L.

AD PAVI DINAMIC S.R.L.

FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA&DESIGN S.R.L.

DENUMIREA
PROIECTANTULUI

PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

DATA PREDĂRII

Mai 2026



LISTA SEMNĂTURILOR

**COLECTIVUL DE
PROIECTARE**

AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Proiectant: Arh. Violeta Iuoraș



FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA&DESIGN S.R.L.

Proiectant: Arh. Teodora Popa

PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.

Proiectant: Arh. Nicolae-Florin Cosoreci

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	5
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2.	Obiectul PUZ	5
1.3.	Surse documentare	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
1.1.	Evoluția zonei	6
1.2.	Încadrare în localitate	6
1.3.	Elemente ale cadrului natural	6
1.4.	Circulația	7
1.5.	Ocuparea terenurilor	8
1.6.	Probleme de mediu	8
1.7.	Opțiuni ale populației	8
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
2.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
2.2.	Prevederi ale PUG	9
2.3.	Valorificarea cadrului natural	9
2.4.	Modernizarea circulației	9
2.5.	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	9
2.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	10
2.7.	Protecția mediului	11
2.8.	Obiective de utilitate publică	11
4.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	12

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	ELABORARE ȘI APROBARE PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE CA ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII
Beneficiar :	HOSTIX ZSO S.R.L.
Proiectant :	AD PAVI DINAMIC S.R.L. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA&DESIGN S.R.L. PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Data elaborării:	Mai 2026



1.2. Obiectul PUZ

Prezenta lucrare se realizează în scopul reglementării ca și zonă de instituții și servicii, care să asigure funcțiunile complementare atât locuirii existente în imediata proximitate, precum și construcțiilor de la drumul județean DJ194, cu rol predominant industrial și de servicii.

Scopul intervenției este de a aduce plus-valoare întregii zone; locuitorii din cartierele rezidențiale vor beneficia de servicii esențiale pentru familii în imediata proximitate, la care vor avea acces și angajații/clientii firmelor învecinate, a căror calitate a vieții profesionale va crește odată cu noile oportunități propuse de actualul proiect.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

1. **Reglementarea funcțiunilor propuse astfel încât acestea să aducă plus-valoare în ceea ce privește calitatea vieții pentru zona rezidențială învecinată și zona industrială/de servicii, dezvoltată de-a lungul drumului județean;**
2. **Identificarea și rezolvarea unor disfuncționalități existente în ceea ce privește zona rezidențială existentă, unde se identifică lipsa serviciilor complementare locuirii;**
3. **Realizarea unui concept de mobilare urbanistică, care să ilustreze modul de inserție al unor imobile pe terenul ce urmează a fi reglementat prin acest PUZ.**

Conform Ordonanței 43/1997, Anexa 1, zona de siguranță a drumului județean este de 1.50m de la limita exterioară a șanțului. Această prevedere nu afectează parcela studiată. Drumul județean are o zonă de protecție de 20m din ax, ilustrată pe planșa 3. Reglementări urbanistice-Zonificare.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate sunt:

- Lista PUZ/PUD aprobate în zonă;
- Legislația în vigoare.
- Documentare in situ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1.1. Evoluția zonei

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 163732, situat în extravilanul municipiului Satu Mare, jud. Satu Mare, și are o suprafață de 4639 mp.

În ceea ce privește evoluția zonei, se poate identifica o dezvoltare majoră în ultimii ani, preponderent concentrată pe cartiere rezidențiale poziționate mai retrase față de drumul județean în UAT Lazuri, existând și construcții cu funcțiuni mixte, de obicei industriale, în zona direct accesibilă de pe DJ194, în UAT Satu Mare.

Bilanț teritorial existent		
Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
Teren extravilan, liber de construcții	4639	100.00%
TOTAL	4639	100.00%

1.2. Încadrare în localitate

Zona studiată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 163732, situat în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona de nord, la limita cu UAT Lazuri, și are o suprafață de 4639 mp.

Zona studiată are acces de pe drumul județean DJ194, amplasat pe latura estică a parcelei.

Zona studiată se învecinează, către:

- Nord-Proprietăți private;
- Est- drumul județean DJ194;
- Vest - Proprietate privată;
- Sud – Proprietăți private.

Zona studiată este situată în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, și este în proprietatea privată a beneficiarului **HOSTIX ZSO S.R.L.**

Categoria de folosință a terenului este de arabil.

1.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Terenul studiat se găsește pe un teren plat, care nu prezintă declivități.

Clima

Clima este una temperat-continentală, specifică zonei de câmpie din nord-vestul României, cu influențe oceanice ușoare. Asta înseamnă că verile sunt, în general, calde și uneori umede, iar iernile pot fi reci, dar de obicei nu la fel de aspre ca în estul țării. Primăvara și toamna sunt destul de blânde, cu variații de temperatură și perioade în care ploile sunt mai frecvente, mai ales în lunile de tranziție.

Precipitațiile sunt relativ bine distribuite de-a lungul anului, însă cele mai multe ploi apar de obicei la sfârșitul primăverii și începutul verii. Datorită poziționării în apropierea Someșului și a zonelor joase, uneori pot apărea ceață și umiditate ridicată, mai ales dimineața sau în sezonul rece. Vânturile nu sunt

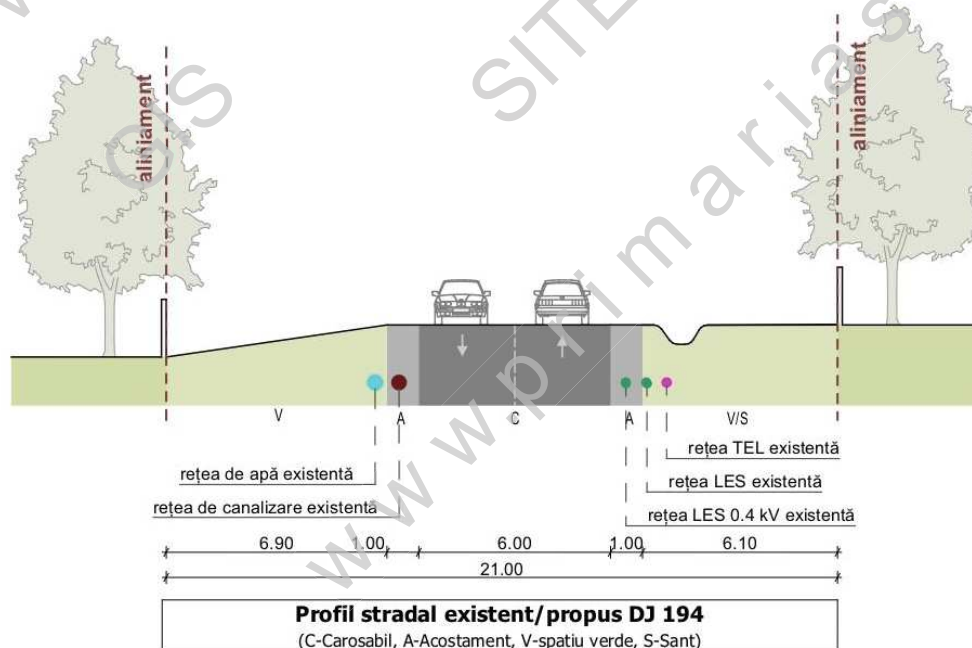
extrem de puternice în mod constant, dar pot exista episoade mai accentuate, în special în perioadele de schimbare a vremii.

1.4. Circulația

Zona studiată are acces de pe drumul județean DJ194, amplasat pe latura estică a parcelei. Parcela are acces direct la drumul județean DJ194, a cărui ampriză măsoară aproximativ 21m în dreptul imobilului studiat, fiind constituit dintr-un carosabil de 6.00m, acostament pe ambele părți ale carosabilului, și de șanțuri discontinue. În dreptul parcelei studiate, nu există șanț amenajat, intrarea făcându-se fără podeț, conform imaginii de mai jos:



Mai jos este profilul stradal al drumului județean DJ194:



1.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus spre reglementare este situat în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu, și este în proprietatea privată a beneficiarului **HOSTIX ZSO S.R.L.**

Categoria de folosință a terenului este de arabil.

Echipare edilitară

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este existentă în zonă.

Alimentare cu apă potabilă

Rețeaua publică de alimentare cu apă este existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Rețeaua publică de canalizare este existentă în zonă.

Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații este existentă în zonă

1.6. Probleme de mediu

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Conform deciziei etapei de încadrare de la Agenția pentru Protecția Mediului, atașată documentației, proiectul nu generează probleme pentru mediul înconjurător.

1.7. Opțiuni ale populației

Zona este la momentul actual în curs de dezvoltare, putându-se identifica două direcții: se poate observa o puternică tendință spre funcțiunea rezidențială, prin cartiere amplasate retras de la drumul județean, și totodată o dezvoltare cu un caracter predominant industrial și de servicii, prin construcții amplasate direct la drumul județean.

Această dezvoltare necesită o coerență urbanistică, prin amplasarea unor servicii care să o poată susține și completa din punct de vedere funcțional.

Investiția propusă va avea un impact pozitiv atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung, favorizând dezvoltarea zonei.

Proiectul propus va avea un impact pozitiv asupra mediului social din zonă, prin crearea unor noi locuri de muncă în timpul lucrărilor de construire, amenajare și funcționare. Totodată, impactul economic va fi unul semnificativ, datorită caracterului de servicii pe care îl va avea dezvoltarea.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare PUZ-ului au arătat oportunitatea și sustenabilitatea realizării acestei investiții.

Din punct de vedere al topografiei terenului, acesta se pretează dezvoltării propuse datorită planeității și totodată suprafeței generoase a terenului.

Din punct de vedere geologic, zona localității Satu Mare se încadrează **in zone cu potential scazut** de producere al alunecărilor de teren. Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni etc.

În ceea ce privește disfuncționalitățile, se poate observa la nivelul zonei studiate lipsa unei strategii integrate, care să susțină o dezvoltare a zonei cu toate funcțiunile necesare complementare locuirii. La nivelul parcelei, se remarcă următoarele probleme:

- poziționarea terenului în extravilan
- poluarea aerului/fonică de la drumul județean DJ194
- lipsa utilităților pe parcelă

2.2. Prevederi ale PUG

Nu sunt, conform Certificatului de urbanism care atestă inexistența legală a PUG Satu Mare.

2.3. Valorificarea cadrului natural

Principala valoare a cadrului natural existent o constituie topografia terenului, ușor de amenajat.

2.4. Modernizarea circulației

Drumul județean DJ194 are o ampriză suficient de mare pentru desfășurarea circulației, astfel că nu este nevoie de cedare de teren pentru lărgirea acestuia.

În ceea ce privește profilul drumului, acesta este la momentul actual alcătuit din carosabil, acostament și spații verzi. Conform propunerii actuale, nu este nevoie de modificarea profilului la această dată.

Accesul la amplasament se va realiza direct din drumul județean, iar drumul amenajat va avea o ampriză de 7.00m, din care 6.00m carosabil și 1.00m trotuar.

2.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală studiată este de 4639 mp.

Suprafața va fi reglementată conform tabelului de mai jos.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

Bilanț teritorial propus		
Zona funcțională	Suprafața (mp)	%
IS-Zonă de instituții și servicii	4639	100.00%
Zonă construibilă max.	2087,55	45.00%
Amenajare exterioară	1159,75	25.00%
Spații verzi min.	1391,70	30.00%
TOTAL	4639	100.00%

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**UTR IS-Zonă de instituții și servicii**

Regim de înălțime maxim admis:

2 niveluri supraterane: S+P+1

H cornișă = 12m

H coamă = 16m

POT

Procentul maxim de utilizare al terenului(POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 45%

CUT

Coeficientul maxim de utilizare al terenului(CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 1

2.6. Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentare cu apă**

Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, existentă în zonă, va fi extinsă pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Canalizare menajeră

Rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, va fi extinsă pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă, va fi extinsă pentru a putea asigura infrastructura tuturor zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Telecomunicații

Rețeaua publică de telecomunicații, existentă în zonă, va fi extinsă pentru a putea asigura infrastructura zonelor configurate și branșarea viitoarelor construcții.

Agent termic

Soluția de încălzire a spațiilor interioare se va realiza cu pompă de căldură.

2.7. Protecția mediului

Epurarea și preepurarea apelor uzate menajere

Apele uzate vor fi preluate de către rețeaua de canalizare existentă în zonă, care le va asigura epurarea conform legislației în vigoare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelei, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate sau companiile specializate pe tipurile specifice de deșeuri.

Plantări de zone verzi

Zonele verzi configurate prin prezenta documentație vor fi plantate cu specii locale.

Se va planta o barieră de vegetație spre zona de nord a parcelei.

Zone protejate

Activitatea propusă nu va genera poluanți de natură să periclitaze sănătatea populației sau mediul înconjurător. Zona studiată este în afara sitului Natura 2000. Activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei.

Activitatea propusă prin proiect nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului.

2.8. Obiective de utilitate publică

Terenul rămâne în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări.

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafața	
	mp	%
a). DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public al statului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public al județului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul public al municipiului Satu Mare	0.00	0.00%
b). PROPRIETATE PRIVATĂ	4639.00	100.00%
Terenuri din domeniul privat al statului	0.00	0.00%
Terenuri din domeniul privat al municipiului Satu Mare	0.00	0.00%
Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	4639.00	100.00%
TOTAL	4639.00	100.00%
CIRCULAȚIA TERENURILOR	0.00	0.00%
Terenuri ce urmează a fi cedate domeniului public	0.00	0.00%
Terenuri destinate concesiunii	0.00	0.00%

Necesitatea obiectivelor de utilitate publică în ceea ce privește extinderea rețelelor tehnico-edilitare: Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin propunerea elaborată s-a urmărit dotarea zonei dezvoltată preponderent rezidențial cu servicii care să deservească nevoile locuitorilor din noile ansambluri, dar și a populației rezidente din Comuna Lazuri.

Zona studiată cuprinde terenul propus spre introducerea în intravilan, identificat prin extrasul CF nr. 163732, situat în extravilanul municipiului Satu Mare, în zona de nord, la limita cu UAT Lazuri, și cu o suprafață de 4639 mp.

Reglementarea terenului ca zonă de *instituții și servicii* este bazată pe următoarele principii:

- **COMPLEMENTARITATE**- serviciile propuse sunt absolut necesare unei dezvoltări coerente care deservește populația rezidentă;
- **ACCESIBILITATE** - atât către zonă cât și în interiorul ei - prin configurarea unor trasee de circulație în interiorul parcelei care să permită manevrarea vehiculelor;
- **DEZVOLTARE ECONOMICĂ ECHILIBRATĂ** - prin amenajarea unor funcțiuni de servicii în imobilele propuse, care prin urmare vor crea locuri de muncă pentru populația din zonă.

Acest demers se va executa fără a produce prejudicii de orice natură atât vecinilor cât și traficului rutier și pietonal din zonă. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

Întocmit:

Arh. Teodora Popa

Arh. Nicolae-Florin Cosoreci

Verificat:

Arh. Violeta Iuoraș