

# I. MEMORIU NON-TEHNIC

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării:	<b>ELABORARE ȘI APROBARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE CA ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>
Beneficiar :	<b>HOSTIX ZSO S.R.L.</b>
Proiectant general :	<b>AD PAVI DINAMIC S.R.L. FORMA 9 STUDIO ARHITECTURA &amp; DESIGN S.R.L. PHAIDROS BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.sq,,1</b>
Data elaborării:	<b>iunie 2024</b>

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

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.

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.

### 3. INTERVENȚIA PRECONIZATĂ

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.

#### I.3.1. **Reglementări UTR**

(P.O.T. și C.U.T.) maxim propus: în funcție de UTR, după cum urmează:

##### **UTR IS-Zonă de instituții și servicii**

Regim de înălțime maxim admis:

3 niveluri supraterane: S+P+1+M

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

**Întocmit:**

Arh. Teodora Popa

Arh. Nicolae Cosoreci

**Verificat:**

Arh. Violeta Iuoraș