



SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.

Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, jud. Satu Mare

Telefon: 0743/015808, 0744/015799, 0261/710696

Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005

Cod fiscal: RO 17661147

Cont: RO18BRDE310SV09867123100

Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE – LOTIZARE, SATU MARE, ZONA DARA, NR. TOP. 167724, JUD. SATU MARE

BENEFICIAR: PAGU ADANA OANA
BOITOR ILEANA ROZALIA
BOITOR ANGHEL CONSTANTIN

PROIECTANT: SMART ARHINOVA STUDIO SRL
Satu Mare, Str. SIMION BARNUTIU, Nr. 14
0743 015808, 0743 015 799
www.kstl.ro, office@kstl.ro

Sef proiect: Arh. Ilea Gheorghe

Proiectant: Arh. Ilea Casandra Iulia

PROIECT NR. 124/ 2022
STUDIU DE OPORTUNITATE
ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE –
LOTIZARE, SATU MARE, ZONA DARA, NR.
TOP. 167724, JUD. SATU MARE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Memoriu tehnic**
- **Certificat de urbanism**
- **Extras CF**

B. PIESE DESENATE

- **Topo:**
Plan de situatie **sc. 1 : 1000**

- **Urbanism:**
SO1. Incadrare in teritoriu **sc. 1 : 5000**
SO2. Plan de situatie. **sc. 1 : 1000**

- **Edilitare:**
E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare **sc. 1 : 1000**

Satu Mare
Iunie, 2022

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

STUDIU DE OPORTUNITATE

ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE –
LOTIZARE, SATU MARE, ZONA DARA, NR.
TOP. 167724, JUD. SATU MARE

2. BENEFICIAR:

PAGU ADANA OANA
BOITOR ILEANA ROZALIA
BOITOR ANGHEL CONSTANTIN

3. PROIECTANT:

SMART ARHINOVA STUDIO SRL

Arh. GHEORGHE ILEA

Arh. CASANDRA ILEA

4. AMPLASAMENT:

- zona studiată este situată în intravilan în nord-vestul municipiului Satu Mare, zona Dara, în vecinătatea nordică a digului raului Someș.

- amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcelă topografică (conform extras CF anexat) este proprietate privată și este înscris în:

- CF 167724, nr, top. 167724 – 3800 mp

Terenul are destinația actuală de zonă de locuit și se învecinează cu:

la sud – digul raului Someș

la vest – teren intravilan

la nord-est – stradă existentă și teren intravilan

5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentație se propune elaborarea unui P.U.Z. în vederea realizării unui ansamblu de locuințe unifamiliale. Se propune lotizarea terenului în 7 parcele cu o suprafață cuprinsă între 433,3 mp - 531,9 mp. În vecinătatea nord estică și vestică a amplasamentului există mai multe lotizări ca urmare a unor PUZ -uri aprobate pentru case de locuit cu suprafețe de cca 400- 500 mp / lot (pe unele dintre parcele sunt realizate case de locuit).

Investiția va fi suportată de beneficiar.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

In certificatul de urbanism nr. 463/14.06.2022. Se mentioneaza urmatoarele:

- regimul juridic al terenului:
 - **proprietate privata:** teren situat in intravilan Municipiul Satu Mare
- regimul economic: teren in intravilan
- regimul tehnic: este posibil elaborarea P.U.Z.

7. MODIFICARI SOLICITATE A REGLEMENTARILOR DIN PUG; INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

Prin prezenta documentatie se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: imobil situat in intravilan aflat in proprietate privata
- regimul economic:
 - o Folosinta propusa curti constructii intravilan
- regim tehnic: zona de locuit si functiuni complementare
- procentul de ocupare a terenului:
P.O.T. = 30%
- o coeficientul de utilizare a terenului:
C.U.T. = 1,0
 - o regim de inaltime: P -P+1, P+1+M - cu sau fara demisol
 - o aliniamente: - retragere minim 3 m de la mejsa stradala
 - retragere minim 60 cm de la limitele laterale de proprietate
 - retragere minim 3 m de la mejsa posterioara de proprietate

8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:

Accesul la cele 7 parcele se va realiza dintr-o strada propusa cu platforma de intoarcere la capat, parcelele 7, 6, 5 si 4, iar la parcelele 1, 2, 3 din strada existenta pe latura estica a amplasamentului, care in prezent este nemodernizata.

Accesele carosabile si pietonale se vor asigura conform RGU art. 25, 26.

9. SERVITUTI:

Nu sunt

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

Pe strazile existente din vecinatatea amplasamentului exista urmatoarele retele edilitare:

- alimentare cu apa – retea existenta
- canalizare – retea proiectata
- alimentare cu energie electrica – retea existenta
- alimentare cu gaz – retea existenta

Pentru loturile propuse echiparea cu retele tehnico edilitare se va realiza astfel:

- alimentare cu apa – extindere retea existenta si bransmente propuse
- canalizare – bazine vidanjabile etanse in prima etapa, extinderea retea de canalizare proiectate si racorduri propuse
- alimentare cu energie electrica – extindere retea existenta si bransmente propuse
- alimentare cu gaz – extindere retea existenta si bransmente propuse
- evacuarea deseurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

11. INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA STUDIATA

Amplasamentul studiat este situat in intravilan Satu Mare intr-o zona de locuit in curs de dezvoltare. Zona existenta este caracterizata printr-un fond de locuinte unifamiliale. Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale pe 7 parcele propuse. Cele 7 parcele propuse au o suprafata cuprinsa intre 433,3 mp - 531,9 mp, in vecinatatea nord estica si vestica a amplasamentului exista mai multe lotizari ca urmare a unor PUZ-uri aprobate pentru case de locuit cu suprafete de cca 400- 500 mp / lot (pe unele dintre parcele sunt realizate case de locuit) si se vor incadra in caracterul zonei.

12. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE ALE INVESTITIEI; OPORTUNITATEA REALIZARII INVESTITIEI

Realizarea investitiei este oportuna avand in vedere cererea de locuinte noi in Municipiul Satu Mare, Beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu de locuinte unifamiliale pe 7 parcele propuse, case de locuit unifamiliale P, P+1 – P+1+M, cu o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

**Satu Mare
Iunie, 2022**

**Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra**