



**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](http://www.kstl.ro), E-mail: [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**ANSAMBLU DE LOCUINTE - LOTIZARE, SATU  
MARE, ZONA STR. PETRE ISPIRESCU, NR. TOP.  
186136, NR. TOP. 183209, JUD. SATU MARE**

**BENEFICIAR: MAN SORIN  
MAN ANA**

**PROIECTANT: SMART ARHINOVA STUDIO SRL  
Satu Mare, Str. SIMION BARNUTIU, Nr. 14  
0743 015808, 0743 015 799  
[www.kstl.ro](http://www.kstl.ro), [office@kstl.ro](mailto:office@kstl.ro)**

**Sef proiect: Arh. Ilea Gheorghe**

**Proiectant: Arh. Ilea Casandra Iulia**

**PROIECT NR. 142/ 2023**  
**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**ANSAMBLU DE LOCUINTE - LOTIZARE, SATU**  
**MARE, ZONA STR. PETRE ISPIRESCU, NR.**  
**TOP. 186136, NR. TOP. 183209, 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**
  - SO2. Situtia existenta** sc. 1 : 1000
  - SO3. Reglementari urbanistice** sc. 1 : 1000
- **Edilitare:**
  - E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare** sc. 1 : 1000

**Satu Mare**  
**Iunie, 2023**

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

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA PROIECTULUI:

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
ANSAMBLU DE LOCUINTE - LOTIZARE, SATU  
MARE, ZONA STR. PETRE ISPIRESCU, NR.  
TOP. 186136, NR. TOP. 183209, JUD. SATU MARE**

## 2. BENEFICIAR:

**MAN SORIN  
MAN ANA**

## 3. PROIECTANT:

**SMART ARHINOVA STUDIO SRL**

**Arh. GHEORGHE ILEA**

**Arh. CASANDRA ILEA**

## 4. AMPLASAMENT:

- zona studiată este situată în zona de nord vest a municipiului Satu Mare, zona Petre Ispirecu, în vecinătatea str. Basmelor.

- amplasamentul studiat este constituit din două parcele topografice (conform extras CF anexat) este proprietate privată și este înscris în:

- CF 186136, nr, top. 186136 – 19600 mp - intravilan

- CF 186136, nr, top. 186136 – 5000 mp – din care 3318 intravilan, iar 1682 mp extravilan

Terenul se învecinează cu:

la sud – strada

la vest – teren arabil intravilan

la nord – canal de desecare

la est – teren arabil extravilan

## 5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentație se propune elaborarea unui P.U.Z. în vederea realizării unui ansamblu de locuințe unifamiliale compus din 34 parcele propuse. Cele 34 parcele propuse au o suprafață cuprinsă între 520,1 mp - 668,7 mp.

Investiția va fi suportată de beneficiar.

## 6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

În certificatul de urbanism nr. 433/27.06.2023. Se menționează următoarele:

- regimul juridic al terenului:

- **proprietate privata:** teren situat in intravilan Municipiul Satu Mare, partial extravilan

- regimul economic: teren in intravilan, partial extravilan
- regimul tehnic: este posibil elaborarea P.U.Z.

## **7. MODIFICARI SOLICITATE A REGLEMENTARILOR DIN PUG; INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

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. = 1,2
  - o regim de inaltime: P -P+1, P+2 - cu sau fara demisol
  - o regim de aliniere: - retragere minim 3 m fata de strazile propuse
    - retragere minim 60 cm, fata de mejdele laterale
    - retragere minim 3 m de la mejda posterioara

## **8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:**

Accesul la cele 34 parcele se va realiza dintr-o retea de strazi propuse A, B si C, respectiv din strada existenta pe latura sudica a amplasamentului.

Str A este prevazuta la capat cu o intersectie in forma de T cu Str. B pentru intoarcere . Pe latura sudica a amplasamentului este o strada existenta nemodernizata conform PUZ aprobat care face legatura cu strada Petre Ispirescu.

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

## **9. SERVITUTI:**

Canal de desecare – 2 m de la buza canalului de desecare conf. Legii 138/2004.

## **10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:**

Pe strazile existente din vecinatatea amplasamentului exista urmatoarele retele edilitare:

- Alimentare cu apa –extindere retea existenta pe str. Basmelor in imediata vecinatate a amplasamentului
- Canalizare – extindere retea existenta pe str. Basmelor in imediata vecinatate a amplasamentului
- Alimentare cu energie electrica - extindere retea existenta pe str. Basmelor in imediata vecinatate a amplasamentului
- Alimentare cu gaz - extindere retea existenta pe str. Basmelor in imediata vecinatate a amplasamentului
- 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 34 parcele propuse. Cele 34 parcele propuse au o suprafata cuprinsa intre 520,1 mp - 668,7 mp.

## **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 34 parcele propuse, case de locuit unifamiliale P, P+1 – P+2, cu o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

### **12. COSTURILE INVESTITIEI**

- Investitia se va realiza din fonduri private ale beneficiarului.

**Satu Mare**  
**Iunie, 2023**

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