



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: J30/259/2016
Cod fiscal: 35779710
Cont: RO24BTRLRONCRT0341110201
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

STUDIU DE OPORTUNITATE

**ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE-
LOTIZARE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
ZONA STR. CAPRIOAREI, F.N., NR. TOP.
151899, 168316, 172214, 153577, 170216, 153582,
JUD SATU MARE**

BENEFICIAR: Danciuti Ovidiu Daniel,
Danciuti Diana,
Big Mihai Grigore

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. 161/ 2024
ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE–
LOTIZARE SI INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, ZONA STR. CAPRIOAREI, F.N.,
NR. TOP. 151899, 168316, 172214,153577,
170216,153582, JUD SATU MARE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- **Topo:**
 - Plan de situatie** **sc. 1 : 1000**
- **Urbanism:**
 - SO1. Incadrare in teritoriu** **sc. 1 : 5000**
 - SO2. Plan situatie existenta** **sc. 1 : 2000**
 - SO3. Plan situatie propusa** **sc. 1 : 2000**
- **Edilitare:**
 - E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare** **sc. 1 : 2000**

Satu Mare
Octombrie, 2025

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

**ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE– LOTIZARE SI
INTRODUCERE IN INTRAVILAN, ZONA STR. CAPRIOAREI,
F.N., NR. TOP. 151899, 168316, 172214,153577, 170216,153582,
JUD SATU MARE**

2. BENEFICIAR:

**DANCIUTI OVIDIU DANIEL,
DANCIUTI DIANA,
BIG MIHAI GRIGORE**

3. PROIECTANT:

**SMART ARHINOVA STUDIO SRL
Arh. GHEORGHE ILEA
Arh. CASANDRA ILEA**

4. AMPLASAMENT:

- zona studiata este situata in Municipiul Satu Mare, in vecinatatea estica a str. Caprioarei si a fost cuprinsa in intravilan in P.U.G. SATU MARE anulat, fiind de asemenea cuprinsa in

intravilan in P.U.G. SATU MARE in curs de elaborare ca zona de locuit si functiuni complementare.

- amplasamentul studiat este constituit din 6 parcele topografice (conform extrase CF anexate) este proprietate privata si este inris in:

- CF 151899, nr, top. 151899 – 7700 mp – extravilan - Big Mihai Grigore

- CF 168316, nr, top. 168316 – 10900 mp – extravilan - Big Mihai Grigore

- CF 172214, nr, top. 172214 – 1154 mp – extravilan - Big Mihai Grigore

- CF 170216, nr, top. 170216– 11850 mp – extravilan – Danciuti Ovidiu Daniel si Danciuti Diana

- CF 153582 nr, top. 153582 - 7300 mp – extravilan – Danciuti Ovidiu Daniel si Danciuti Diana

- CF 153577 nr, top. 153577- 10800 mp – intravilan – Danciuti Ovidiu Daniel si Danciuti Diana

Suprafata totala = 49704 mp

Terenul are destinatia actuala de teren arabil extravilan si intravilan si se invecineaza cu:

- la sud – casa de locuit si teren aferent, teren arabil, Str. Eugen Seles
- la vest – str. Caprioarei, Canal de desecare
- la est – teren arabil extravilan, canale de desecare
- la nord –teren arabil, canal de desecare

5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentatie se solicita emiterea avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ, in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte unifamiliale independente sau cuplate pe lot, compus din 64 de parcele: 64 parcele – zona de locuit si functiuni complementare; retea de strazi propusa – profil stradal si introducerea in intravilan a parcelor: CF nr. 170216, CF nr. 151899, CF nr. 168316, CF nr. 153582, CF nr. 72214.

Accesul la parcele se va realiza din strada Eugen Seles, respectiv str. Caprioarei printr-o retea de strazi cu profile stradale de 11 m, 10 m, respectiv 8 m, in vederea dezvoltarii si urbanizarii zonelor invecinate.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

Conform certificatului de urbanism nr. 1040/17.11.2025. Se mentioneaza urmatoarele:

- regimul juridic al terenului:

- **proprietate privata:** terenuri situate in Municipiul Satu Mare, in vecinatatea estica a zonei str. Caprioarei, au fost cuprinse in intravilan in P.U.G. SATU MARE anulat, fiind de asemenea cuprinse in intravilan in P.U.G. SATU MARE in curs de elaborare ca zona de locuit si functiuni complementare.

- regimul economic: teren in extravilan, respectiv intravilan

- regimul tehnic: nereglementat urbanistic

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

Se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: se propune introducerea in intravilan conform P.U.G. SATU MARE in curs de elaborare ca zona de locuit si functiuni complementare

- regimul economic:

o Folosinta propusa:

- curti constructii si circulatii carosabile (strazi)

- regim tehnic:

• **zona de locuit si functiuni complementare – lot 1-64**

o procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 35%

o coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1,0

o regim de inaltime: P, P+1 – cu sau fara demisol

Hmax cornisa = 8,0 m

Hmax coama = 12,0 m

o regim de aliniere:

- retragere fata de aliniamentul stradal – minim 3 m

- retragere fata de limitele de proprietate laterale, pentru case independente minim 1 m respectiv minim 3 m pentru acces, pentru case cuplate 0 m - minim 3 m pentru acces

- retragerea fata de limita posterioara de proprietate, minim H/2, dar nu mai putin de 3 m

8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:

Accesul la parcele se va realiza din strada Eugen Seles, respectiv str. Caprioarei printr-o retea de strazi cu profile stradal de 11 m, 10 m, respectiv 8 m, in vederea dezvoltarii si urbanizarii zonelor invecinate.

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

9. SERVITUTI:

Pentru amplasamentul studiat s-au identificat si marcat urmatoarele servituti:

- Zona de servitute fata de canal de desecare - 2 m de la buza canalului
- Zona de servitute aeronautica: zona III de servitute aeronautica; constructiile propuse nu vor depasi inaltimea maxima de 12,0 m.

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

- Alimentare cu apa –extindere retea existenta de pe str. Eugen Seles
- Canalizare – extindere retea existenta de pe str. Eugen Seles
- Alimentare cu energie electrica – extindere retea de la postul trafo aflat in imediata vecinatate
- Alimentare cu gaz –extindere retea existenta de pe str. Eugen Seles

11. INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA STUDIATA

Impactul investitiei asupra mediului inconjurator va fi minim.

Realizarea investitiei nu va avea consecinte negative asupra zonelor invecinate si nu va avea efecte negative asupra mediului inconjurator.

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

Realizarea investitiei propuse va crea un impact socio-economic pozitiv atat asupra zonei invecinate cat si asupra dezvoltarii socio-economice a Municipiului Satu Mare.

Oportunitatea realizarii zonei de locuit pe amplasamentul studiat este justificata si prin:

- valorificarea unor terenuri situate in Municipiul Satu Mare prin urbanizarea zonei
- posibilitatea rezolvarii acceselor si a utilitatilor, necesitatea urbanizarii zonei

13. COSTURILE INVESTITIEI

Investitia se va realiza din fonduri private ale beneficiarilor.

Satu Mare
Octombrie, 2025

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra