

PROIECT NR. 153/2022



S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.

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

Telefon: 0743/015808, 0743/015799

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
SAT DE VACANTA TRADITIONAL SATU MARE,
ZONA DE AGREMENT PADUREA NOROIENI,
JUDET SATU MARE

BENEFICIAR: KOSTIN MIHAELA

PROIECTANT GENERAL:

SC KASSTEL STUDIO SRL

Satu Mare, Str. Simion Barnutiu, Nr. 14

Arh. ILEA GHEORGHE

Arh. ILEA CASANDRA

0743 015808, 0261 710696

office@kstl.ro, www.kstl.ro

**PROIECT NR. 153/ 2022
PLAN URBANSITIC ZONAL
SAT DE VACANTA TRADITIONAL SATU
MARE, ZONA DE AGREMENT PADUREA
NOROIENI, JUDET 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**
 - SO2. Situatia existenta** sc. 1 : 1000
 - SO3. Reglementari urbanistice** sc. 1 : 1000
 - SO4. Ilustrarea urbansitica a zonei studiate** sc. 1 : 1000
- **Edilitare:**
 - E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare** sc. 1 : 1000

Satu Mare
August, 2022

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

SAT DE VACANTA TRADITIONAL SATU MARE, ZONA DE AGREMENT PADUREA NOROIENI, JUDET SATU MARE

2. BENEFICIAR:

KOSTIN MIHAELA

3. PROIECTANT:

KASSTEL STUDIO SRL

Arh. GHEORGHE ILEA

Arh. CASANDRA ILEA

4. AMPLASAMENT:

zona studiată este situată în municipiul Satu Mare, zona de agrement Padurea Noroieni.

- amplasamentul studiat este proprietate privată fiind înscris:

CF 164352, nr top 164352 S = 1795 mp

CF 168692, nr top 67/2/2 S = 513 mp

CF 168691, nr top 67/2/1 S = 513 mp

Parcela CF 164352 este situată în intravilan Satu Mare, parcelele CF 168692, CF 168691 sunt situate în extravilan Satu Mare și sunt propuse a fi introduse în intravilan în PUG Satu Mare în curs de elaborare

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a întregului amplasament studiat cu destinația zona mixta servicii/agrement.

Suprafața totală a amplasamentului este de 2821 mp.

Terenul se învecinează cu:

la nord – zona de agrement Padurea Noroieni – canal de desecare și drum de acces

la vest – zona de agrement Padurea Noroieni – drum de acces

la sud – teren extravilan

la est – zona de agrement Padurea Noroieni

5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentație se propun următoarele operațiuni:

- Introducerea în intravilan a întregului amplasament studiat cu destinația zona mixta servicii/agrement

- Pe amplasamentul studiat, beneficiarul intentioneaza sa realizeze un sat de vacanta in stil traditional, cu constructii noi sau case taranesti existente stramutate.

Se propune realizarea urmatoarelor obiective:

1. CASE DE VACANTA IN STIL TRADITIONAL (CONSTRUCTII NOI SAU CASE TARANESTI EXISTENTE STRAMUTATE)
2. RESTAURANT - ALIMENTATIE PUBLICA
3. CONSTRUCTIE EXISTENTA - CLADIRE ADMINISTRATIVA
4. CIRCULATII CAROSABILE
5. PARCAJE
6. PLATFORMA GOSPODAREASCA
7. PODET PROPUȘ
8. PODET EXISTENT
9. ZONE VERZI
10. CLADIRI TEHNICE
11. LOC DE JOACA

6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

Conform certificatului de urbanism nr. 246/04.04.2023 . Se mentioneaza urmatoarele:

- regimul juridic al terenului:
 - **proprietate privata:** teren situat partial in intravilan parcela cu nr. Top. 164352, in extravilan nr. Top 168692, nr. Top 168691, Municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare
- regimul economic: teren situat partial in intravilan parcela cu nr. Top. 164352, in extravilan nr. Top 168692, nr. Top 168691 , Municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare
- regimul tehnic: este posibil elaborarea P.U.Z.

7. MODIFICARI SOLICITATE A REGLEMENTARILOR DIN PUG; INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ.

Se solicita urmatoarele reglementari urbanistice:

- regimul juridic: trecerea terenului din extravilan in intravilan proprietate privata
- regimul economic:
 - o Folosinta propusa curti constructii intravilan
- regim tehnic: zona mixta servicii/agrement
 - o 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+2
 - o regim de aliniere:
- retragere minim 2 m fata de mejda nord estica de proprietate
- retragere minim 60 cm fata de mejdele laterale de proprietate
- Retragere minim 3 m fata de mejda secundara de proprietate

8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:

Accesul pe amplasament se face din drumul existent in zona de agrement prin intermediul unui podet propus respectiv din drumul existent pe latura vestica a amplasamentului.

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

9. SERVITUTI:

- Canal de desecare – 2 m de la buza canalului

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

- Alimentare cu apa – Extindere si bransament propus la reseau existenta in zona
- Alimentare cu energie electrica – Bransament propus la reseau existenta in zona
- Canalizare - Bazine vidanjabile etanse pana la realizarea canalizarii in zona.

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. Obiectivele propuse cu destinatie servicii/agrement se vor integra in zona studiata, unde in P.U.G. Satu Mare in curs de elaborare se propune dezvoltarea zonei de agrement Padurea Noroieni.

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

Prin investitia propusa beneficiarul doreste sa aduca un nou model de agrement: petrecerea timpului liber intr-un sat de vacanta traditional, prin intermediul caruia noua generatie va pastra contactul cu vechile traditii.

Obiectivele propuse cu destinatie servicii/agrement se vor integra in zona studiata, unde in P.U.G. Satu Mare in curs de elaborare se propune dezvoltarea zonei de agrement Padurea Noroieni.

Investitia va fi suportata de beneficiar.