



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 REZIDENTIAL P+1+M CU 24 APARTAMENTE, SATU MARE, STR. PASKANDI GEZA, F.N., NR. TOP. 193381, JUDET SATU MARE

BENEFICIAR: BERINDE FLORIN VASILE
BERINDE DANIELA ANA

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. 192/ 2026
ANSAMBLU REZIDENTIAL P+1+M CU 24
APARTAMENTE, SATU MARE, STR. PASKANDI
GEZA, F.N., NR. TOP. 193381,
JUDET SATU MARE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- **Topo:**
 - Plan de situatie** sc. 1 : 500

- **Urbanism:**
 - SO1. Incadrare in teritoriu** sc. 1 : 5000
 - SO2. Situatia existenta** sc. 1 : 500
 - SO3. Plan de situatie propus** sc. 1 : 500
 - SO4. Desfasurari**

- **Edilitare:**
 - E1. Plan de situatie. Lucrari tehnico edilitare** sc. 1 : 500

Satu Mare
Martie, 2026

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

STUDIU DE OPORTUNITATE

ANSAMBLU REZIDENTIAL P+1+M CU 24
APARTAMENTE, SATU MARE, STR. PASKANDI
GEZA, F.N., NR. TOP. 193381,
JUDET SATU MARE

2. BENEFICIAR:

BERINDE FLORIN VASILE
BERINDE DANIELA ANA

3. PROIECTANT:

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

4. AMPLASAMENT:

- zona studiata este situata intravilan in zona de SUD-EST a Municipiului Satu Mare, STR. Paskandi Geza, la cca. 80 m de Cartierul Gelu – Micro 17
 - amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcela topografica situata in intravilan (conform extras CF anexat) este proprietate privata si este incris in:
 - CF 193381, nr. top. 193381– 3235
- Suprafa totala a amplasamentului este de 3235 mp.

Terenul se invecineaza cu:

- la nord - teren intravilan cu case de locuit
- la vest – teren intravilan aflat in proprietatea Statului Roman conf. documentatiei topografice anexate
- la sud est – str. Paskandi Geza
- la est – teren intravilan

5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui ansamblu rezidential compus din 3 tronsoane avand regimul de inaltime P+1+M, cu 24 de apartamente (8 apartamente / tronson).

Pe str. Paskandi Geza in zona amplasamentului studiat sunt case de locuit existente cu regim de inaltime P+1, D(S)+P+M, D(S)+P+1, constructii realizate in ultimii ani, cu o plastica arhitecturala moderna si acoperisuri tip sarpanta.

Constructia propusa se va incadra in specificul zonei atat ca plastica arhitecturala cat si ca regim de inaltime, a se vedea plansa SO4 – Desfasurari.

In vecinatatea vestica a amplasamentului studiat la o distanta de cca. 80 m se afla Carierul Gelu – Micro 17 (str. Jubileului) cu blocuri de locuit P+4.

In imediata vecinatate vestica a amplasamentului exista o zona traversata de doua linii electrice de inalta tensiune, zona neconstruibila aflata in proprietatea Statului Roman, conform documentatiei topografice, zona care se va putea amenaja in viitor ca zona verde.

Investitia va fi suportata de beneficiar.

In incinta se propune realizarea urmatoarelor obiective:

1. CLADIRI DE LOCUIT P+1+M - 24 APARTAMENTE
2. CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
3. PARCAJE - 44
4. CIRCULATII PIETONALE
5. LOC DE JOACA PENTRU COPII
6. PLATFORMA GOSPODAREASCA
7. ZONE VERZI
8. PARCARE BICICLETE

6. REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

Conform certificatului de urbanism nr. 233/24.03.2026. Se mentioneaza urmatoarele:

- regimul juridic al terenului:

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

- regimul economic: teren in intravilan

- regimul tehnic: este posibila 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:

○ Folosinta propusa curti constructii intravilan

- regim tehnic: zona de locuit si functiuni complementare

procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 30%

○ coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1,0

○ regim de inaltime: P+1+M

Hmax cornisa = 10 m

Hmax = 13 m

○ - regim de aliniere:

- retragere fata de aliniamentul stradal – minim 5 m

- retragere fata de limitele de proprietate laterale – minim 3m

- retragere fata de limita posterioara de proprietate minim H/2, dar nu mai puțin de 5 m

8. ACCESE CAROSABILE, PARCAJE:

Accesul se va face din str. Paskandi Geza prin intermediul unui acces carosabil cu latime de 6 m, trotuar de 1,2 m latime. Dimensionarea numarului de parcaje a locului de joaca pentru copii si a zonelor verzi se va face conform H.C.L. Satu Mare nr. 350/23.12.2021. In incinta se propun 44 de parcaje si parcaje pentru biciclete.

9. SERVITUTI:

Dervitute fata de LEA 20 kv – 12 m din ax

10. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

Pe str. Paskandi Geza exista urmatoarele utilitati:

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

Pentru racordarea obiectivelor propuse la utilitati se propune:

- alimentare cu apa – extinderea retelei existente, bransamente propuse
- canalizare – extinderea retelei proiectate racord propus
- alimentare cu energie electrica – extinderea retelei existente, bransamente propuse
- alimentare cu gaz – extinderea retelei existente, bransamente propuse
- evacuarea deseurilor menajere – se va realiza prin sistemul de salubritate al Municipiului Satu Mare

11. INTEGRAREA INVESTITIEI IN ZONA STUDIATA

Pe str. Paskandi Geza in zona amplasamentului studiat sunt case de locuit existente cu regim de inaltime P+1, D(S)+P+M, D(S)+P+1, constructii realizate in ultimii ani, cu o plastica arhitecturala moderna si acoperisuri tip sarpanta.

Constructia propusa se va incadra in specificul zonei atat ca plastica arhitecturala cat si ca regim de inaltime, a se vedea plansa SO4 – Desfasurari.

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, pe un teren aflat in intravilan, cu posibilitatea de rezolvare a utilitatilor proponandu-se o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

Investitia va fi suportata de beneficiar.

Satu Mare
Martie, 2026

Arh. Ilea Gheorghe
Arh. Ilea Casandra