



Catre Primaria Municipiului Satu Mare,

Referitor la adresa dvs. nr. 26015/22.04.2026 cu privire la documentatia:
PUZ ANSAMBLU REZIDENTIAL P+1+M CU 24 APARTAMENTE, SATU MARE, STR.
PASKANDI GEZA, F.N., NR. TOP. 193381, JUDET SATU MARE, va comunicam urmatorul
raspuns la sesizarea nr. 24858/17.04.2026:

1. Cu privire la retrageri, înălțime și pretinsa imposibilitate tehnică

1.1. Cu privire la „imposibilitatea tehnică” de respectare a retragerilor

Afirmația privind o presupusă „imposibilitate fizică de respectare simultană a retragerilor” este nefondată în absența unei analize tehnice comparative cu regulamentul de urbanism aplicabil (PUZ/PUG și RLU).

Conform **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, regimul de construire (inclusiv retragerile, înălțimile și amplasarea clădirilor) este stabilit prin:

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU),
- indicatorii urbanistici aprobați (POT, CUT, retrageri minime).

Dacă documentația respectă acești parametri, nu se poate reține o „imposibilitate tehnică”, întrucât aceasta ar contrazice însăși avizarea urbanistică prealabilă emisă de autorități.

1.2. Cu privire la înălțimea construcției și „ruperea de scară”

Înălțimea propusă (H max coamă 13 m) se încadrează în regimul de înălțime permis de documentația urbanistică aplicabilă zonei.

Noțiunea de „rupere de scară” nu are caracter juridic normativ în legislația urbanistică românească, fiind o apreciere subiectivă de ordin estetic.

Conform **Legii nr. 350/2001**, integrarea volumetrică în contextul construit se evaluează prin respectarea:

- regimului de înălțime aprobat,
- indicatorilor urbanistici,

- distanțelor față de limitele de proprietate.

Dacă aceste criterii sunt respectate, proiectul este conform, indiferent de diferențele față de fondul construit existent.

Propunem: H_{\max} coama = 11 m, H_{\max} cornisa (streasina) = 8,5 m

1.3. Cu privire la presupusul „etaj mascat”

Interpretarea potrivit căreia indicatorii de înălțime ar conduce automat la o configurație „P+3 sau P+4 mascat” este speculativă și tehnic incorectă.

Conform practicii de proiectare și normelor de urbanism:

- **H cornișă și H coamă** sunt indicatori tehnici de volumetrie, nu echivalențe directe de regim de înălțime,
- mansardarea este definită prin geometria acoperișului și utilizarea spațiului, nu prin presupuneri aritmetice.

Regimul real de înălțime este definit explicit în autorizație și în documentația urbanistică aprobată, nu dedus informal.

1.4. Cu privire la pretinsa încălcare a regulii H/2

Regula invocată (retragere laterală egală cu jumătate din înălțime) nu reprezintă o normă generală obligatorie în legislația națională, ci poate fi:

- o prevedere din anumite regulamente locale de urbanism,
- sau o regulă contextuală aplicabilă doar în zone specifice.

Aplicabilitatea sa depinde exclusiv de **Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei**, nu de o interpretare generală.

În absența unei dispoziții exprese în RLU aplicabil care să impună această formulă, critica nu poate fi reținută ca temei de nelegalitate.

Propunem: retragere față de limitele de proprietate laterale H/2, dar nu mai puțin de 4,5 m

1.5. Cu privire la presupusul „conflict cu infrastructura”

Alegația conform căreia respectarea retragerilor ar face imposibil drumul interior și trotuarul este o afirmație ipotetică, necoroborată cu un plan urbanistic verificat.

În procedura de autorizare:

- toate elementele de circulație (drumuri interioare, accese, trotuare) sunt integrate într-o soluție unitară de proiectare,
- verificată de arhitect, verficatori atestați și autoritățile emitente de avize.

Nu se poate susține existența unei incompatibilități tehnice cât timp documentația se prezintă ca și ansamblu coerent.

Concluzie

Criticile privind înălțimea, retragerile și presupusa imposibilitate tehnică:

- se bazează pe interpretări speculative,
- nu indică încălcări concrete ale Regulamentului Local de Urbanism,
- nu țin cont de indicatorii urbanistici aprobați oficial,
- și nu pot înlocui verificarea tehnică realizată de proiectant și autoritățile de avizare.

În consecință, proiectul nu prezintă vicii de legalitate din perspectiva regimului de înălțime, a retragerilor sau a organizării spațiale, atât timp cât respectă documentația urbanistică aprobată.

2. Cu privire la viciul de Calcul al Indicatorilor Urbanistici (POT/CUT)

Legislația urbanistică în vigoare nu prevede excluderea automată a suprafețelor afectate de servituți tehnice din calculul indicatorilor POT și CUT. Acești indicatori se raportează la suprafața totală a terenului, conform actelor de proprietate, iar existența unor zone de protecție sau restricții de construire nu modifică această bază de calcul, ci doar condițiile de amplasare a construcțiilor. În consecință, includerea acestor suprafețe nu reprezintă un artificiu de calcul, ci o aplicare standard a metodologiei urbanistice.

Afirmația privind obligativitatea excluderii suprafețelor afectate de servituți electrice din calculul indicatorilor urbanistici (POT/CUT) este nefondată juridic și denotă o interpretare eronată a cadrului legal aplicabil.

Nici Legea nr. 350/2001 și nici Legea nr. 123/2012 nu instituie o astfel de obligație. Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața totală a terenului, conform documentelor cadastrale, iar existența unor servituți tehnice nu echivalează cu excluderea acestor suprafețe din calcul.

Servituțiile de utilitate publică nu anulează dreptul de proprietate și nici nu elimină terenul din circuitul urbanistic, ci doar impun anumite restricții de utilizare. A susține contrariul înseamnă a confunda deliberat limitările de construire cu redefinirea bazei de calcul a indicatorilor urbanistici.

În realitate, restricțiile generate de LEA sunt deja integrate în modul de amplasare a construcțiilor, fără a afecta mecanismul de calcul al POT și CUT. Prin urmare, calificarea includerii acestor suprafețe drept „artificiu de calcul” este nejustificată și lipsită de suport legal.

Mai mult, o astfel de interpretare ar conduce la aplicări arbitrare și neunitare ale reglementărilor urbanistice, în contradicție cu practica administrativă constantă și cu principiile de predictibilitate și coerență în urbanism.

În consecință, solicitarea de recalculare a indicatorilor prin excluderea acestor suprafețe nu are temei legal și nu poate fi reținută.

Conform Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 este 35%.

Propunem P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 0,7

3. Cu privire la criticile privind accesul rutier, siguranța și infrastructura

În legătură cu observațiile formulate privind presupusele deficiențe ale accesului rutier și ale soluției urbanistice propuse, precizăm următoarele:

1. Asigurarea accesului autospecialelor și siguranța la incendiu

Proiectul respectă cerințele legale privind accesul pentru intervenții de urgență, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor** și ale normativelor tehnice aplicabile (inclusiv **P118 privind siguranța la foc**).

Conform acestor reglementări, accesul autospecialelor este asigurat prin drumuri cu gabarit corespunzător și raze de manevră adecvate, iar soluția de circulație propusă a fost dimensionată astfel încât să permită intervenția vehiculelor de urgență în condiții de siguranță.

În lipsa unei obligativități legale de realizare a unei alveole de întoarcere în toate cazurile de fund de drum, proiectul utilizează soluții de întoarcere conforme cu practica de proiectare acceptată, adaptate configurației amplasamentului.

2. Accesul rutier și fluența circulației

Referitor la invocarea unei presupuse „îngustări critice” a accesului, precizăm că dimensionarea circulațiilor auto a fost realizată în conformitate cu **OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice** și reglementările tehnice de proiectare rutieră aplicabile.

Nu există o interdicție legală privind variația secțiunii drumului, atât timp cât sunt respectate condițiile de siguranță, vizibilitate și capacitate de circulație corespunzătoare funcțiunii propuse.

De asemenea, numărul de locuri de parcare nu determină automat imposibilitatea funcționării accesului, atâta timp cât sunt asigurate condițiile tehnice de intrare/ieșire și nu se generează blocaje permanente ale circulației publice.

3. Intersecții și presupuse puncte de congestie

Afirmațiile privind „paralizarea traficului” în zona intersecției reprezintă o apreciere subiectivă, care nu este susținută de un studiu de trafic avizat.

În conformitate cu **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, impactul asupra circulației se evaluează prin documentații tehnice de specialitate (studiu de trafic), supuse avizării de către autoritățile competente, inclusiv poliția rutieră.

În lipsa unui studiu de trafic contrar avizat, soluția propusă rămâne conformă din punct de vedere urbanistic și circulațional.

4. Infrastructura existentă (drum de piatră)

Privitor la capacitatea portantă a drumului existent, precizăm că obligația legală a investitorului este de a asigura utilizarea infrastructurii publice în condițiile stabilite de administratorul drumului, conform **OUG nr. 57/2019 (Codul administrativ)**.

Eventualele condiții privind consolidarea sau modernizarea drumului sunt stabilite exclusiv de către administratorul rețelei rutiere prin avizele emise, nu prin prezumții de afectare.

În plus, pentru faza de autorizare, solicitările privind expertize geotehnice sau structurale suplimentare se formulează de autoritatea competentă, acolo unde sunt justificate tehnic.

5. Utilizarea domeniului public (trotuare)

Mențiunile privind amenajări pe domeniul public sunt neîntemeiate juridic în lipsa unei obligații impuse de administratorul drumului.

Conform principiilor din **Codul administrativ (OUG 57/2019)**, intervențiile pe domeniul public se realizează exclusiv cu acordul și în condițiile stabilite de autoritatea publică competentă, prin avize și acorduri legale.

Prin urmare, proiectul nu condiționează realizarea investiției de asumarea unor lucrări pe domeniul public de către investitor, acestea fiind în competența exclusivă a autorităților.

Strada Paskandi Geza este nemodernizată, când se va moderniza se va face pe baza unei documentații distincte și un profil care să asigure circulația carosabilă, trotuare, zone verzi.

4. Cu privire la preținsele erori în documentație

4.1. Cu privire la presupusa omisiune a unei construcții existente și a limitelor de proprietate neactualizate

Susținerea potrivit căreia documentația „omite o casă existentă” și conține „limite neactualizate” nu este suficientă juridic dacă nu este probată prin documente oficiale contrare celor utilizate în proiect.

Documentația tehnică de urbanism și autorizare se întocmește pe baza:

- extraselor de carte funciară în vigoare la data elaborării,
- planurilor cadastrale recepționate de OCPI,
- ridicărilor topografice avizate de specialiști autorizați.

Conform **Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare**, cartea funciară are caracter de publicitate oficială și produce efecte juridice opozabile terților.

Prin urmare:

- dacă o construcție nu este înscrisă în evidențele oficiale, documentația nu are obligația de a o trata ca element juridic cert;
- eventualele neconcordanțe între situația din teren și evidențele cadastrale nu afectează automat legalitatea documentației de urbanism, ci fac obiectul unor proceduri separate de actualizare cadastrală.

4.2. Cu privire la preținsa necorelare a limitelor de proprietate

În ceea ce privește limitele de proprietate, acestea sunt stabilite legal prin:

- documentațiile cadastrale avizate de OCPI,
- cartea funciară,
- planurile topografice recepționate.

În absența unei hotărâri administrative sau judiciare de rectificare a acestor date, ele se bucură de **prezumția de legalitate și exactitate**.

Simpla afirmație a unei neconcordanțe vizuale sau a unei percepții din teren nu poate înlătura forța juridică a evidențelor oficiale și nu poate fundamenta concluzia existenței unui viciu de documentație.

Concluzie

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **Legea nr. 50/1991.**
- **Legea nr. 7/1996.**
- și normele tehnice aplicabile,
pe baza datelor oficiale valabile la momentul elaborării.

Prin urmare, criticile formulate au caracter **subiectiv sau probator insuficient** și nu pot conduce la invalidarea procedurii de autorizare.

5. Cu privire la impactul asupra utilităților și sănătății publice

5.1. Presupusul „colaps al canalizării”

Afirmația privind depășirea capacității rețelei de canalizare este **ipotetică și nefundată tehnic** în lipsa unui aviz emis de operatorul de utilități.

Conform practicii urbanistice și reglementărilor aplicabile în materie de autorizare (Legea nr. 50/1991 și legislația sectorială privind serviciile de utilități publice), dimensionarea și acceptarea capacității rețelelor este de competența exclusivă a:

- operatorului de apă-canal,
- autorității locale,
- prin emiterea de **aviz de racordare și condiții tehnice de bransament**.

Dacă operatorul a emis aviz favorabil, acesta confirmă explicit că rețeaua suportă debitul suplimentar. În lipsa unui aviz negativ, susținerea unui „colaps iminent” nu are fundament juridic sau tehnic.

5.2. Gestionarea apelor pluviale

Apele pluviale sunt reglementate prin condiții tehnice impuse în avizele de urbanism și utilități.

Conform normelor tehnice de proiectare și **Legii nr. 107/1996 a apelor**, obligația gestionării apelor pluviale revine exclusiv proiectantului și investitorului, prin soluții precum:

- colectare și evacuare controlată,
- bazine de retenție,
- sistem de drenaj dimensionat.

Prin urmare, riscul de „inundare a proprietăților vecine” este exclus în ipoteza respectării proiectului tehnic avizat, iar eventualele temeri sunt **speculative și necoroborate cu documentația tehnică aprobată.**

Reteaua de canalizare pentru strada Paskandi Geza se va face pe baza unei documentatii distincte care a fost avizata de Apaserv si va rezolva racordarea tuturor locuintelor respectiv preluarea apelor pluviale.

5.3. Câmp electromagnetic (linie 110 kV)

Expunerea la câmpuri electromagnetice este strict reglementată prin norme sanitare și tehnice specifice, iar distanțele de siguranță față de liniile electrice de înaltă tensiune sunt stabilite de:

- **ANRE (Autoritatea Națională de Reglementare în Energie)**,
- operatorul de rețea,
- normele tehnice energetice aplicabile.

Dacă proiectul a primit aviz de la operatorul rețelei electrice (ex. Transelectrica / distribuitor local), acest aviz confirmă respectarea distanțelor de siguranță.

Solicitarea unor „măsurători la cota +10 m” nu are relevanță juridică în procedura de autorizare, întrucât conformitatea se verifică prin **încadrarea în zonele de protecție reglementate oficial**, nu prin estimări punctuale.

5.4. Efectul de insulă de căldură

Acest argument are caracter general și **nu reprezintă un criteriu de nelegalitate urbanistică.**

Legislația de urbanism (Legea nr. 350/2001) nu condiționează autorizarea construcțiilor de eliminarea completă a oricărui potențial efect microclimatic, ci de respectarea:

- indicilor urbanistici (POT, CUT),
- spațiilor verzi minime,
- regimului de înălțime.

Efectul de insulă de căldură este un fenomen urban general, gestionat prin politici publice, nu un criteriu individual de interzicere a unei construcții conforme.

Construcțiile propuse nu sunt amplasate în zona de servitute a LEA 20 KV de 12 m din ax.

5.5. Concentrația de noxe și poluarea aerului

Afirmațiile privind „creșteri semnificative de CO₂, NO_x, PM_{2.5}” nu sunt susținute de un studiu de impact asupra mediului.

Conform **HG nr. 1076/2004 privind evaluarea de mediu pentru planuri și programe, precum și procedurii de screening derulate de Agenția pentru Protecția Mediului (APM):**

- impactul asupra mediului se analizează oficial de autoritatea competentă;
- se decide dacă este necesar sau nu un studiu de impact complet;
- avizul de mediu condiționează legal proiectul.

În lipsa unui raport de specialitate care să demonstreze depășirea pragurilor legale, afirmațiile privind „poluare excesivă” rămân **speculative și neprobate științific.**

5.6. Poluarea fonică

Nivelul de zgomot generat de trafic este reglementat prin standarde naționale și europene, iar conformitatea se verifică prin:

- studii de impact fonic (dacă sunt solicitate),
- avizele de mediu și urbanism,
- respectarea limitelor prevăzute de legislația privind zgomotul ambiental.

Simpla estimare a „peste 40 de mașini” nu reprezintă o metodologie tehnică validă de evaluare a poluării fonice și nu poate substitui un studiu acustic autorizat.

5.7. Procedura de screening APM

Invocarea HG nr. 1076/2004 este corectă ca principiu, însă procedura de **screening de mediu este deja integrată în procesul de avizare.**

Agenția pentru Protecția Mediului este singura autoritate competentă să stabilească:

- dacă proiectul necesită evaluare de mediu completă,
- sau dacă impactul este nesemnificativ.

Prin urmare, simpla solicitare a aplicării procedurii nu reprezintă un viciu, ci o etapă procedurală obligatorie deja aflată în competența autorității.

Concluzie

Toate criticile privind utilitățile, poluarea și sănătatea publică:

- nu sunt susținute de studii tehnice avizate,
- sunt în mare parte ipoteze generale sau scenarii maximale,
- și intră în competența exclusivă a autorităților de avizare (APM, operatori utilități, ANRE, DSP).

În consecință, acestea nu pot constitui motive de nelegalitate a proiectului în absența unor constatări tehnice oficiale contrare.

6. Cu privire la urbanism și bilanț teritorial

6.1. „Ruperea de scară” și schimbarea regimului de densitate

Afirmația privind „ruperea de scară” nu constituie un criteriu juridic de nelegalitate în sine.

Conform **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, dezvoltarea urbană este reglementată prin:

- indicatori urbanistici (POT, CUT),
- regimul de înălțime,
- funcțiunea zonei stabilită prin PUZ/PUG.

O evoluție de la locuințe individuale la locuire colectivă este permisă **dacă este prevăzută urbanistic prin documentații aprobate**. Schimbarea densității nu este interzisă de lege, ci supusă aprobării prin proceduri de urbanism.

Prin urmare, invocarea „caracterului zonei” are valoare subiectivă și nu poate înlocui reglementările urbanistice aprobate oficial.

6.2. Stabilitatea solului și solicitarea expertizelor suplimentare

Stabilitatea terenului este analizată exclusiv prin:

- studiu geotehnic întocmit conform normativelor tehnice în vigoare,
- proiectul de rezistență avizat de specialiști atestați.

Referirea la „expertiza MLPAT” este improprie juridic, întrucât nu există o obligație generală ca Ministerul să efectueze astfel de expertize pentru proiecte private.

Dacă studiul geotehnic existent a fost realizat conform normelor, acesta are valoare tehnică suficientă pentru autorizare. Orice dubiu suplimentar trebuie fundamentat prin contraexpertiză tehnică autorizată, nu prin solicitări generale.

Documentația va avea la baza studiu geotehnic conform caruia se va face calculul structurii la faza D.T.A.C.

6.3. Monitorizarea tasărilor

Monitorizarea comportării în timp a construcției este o obligație care poate fi impusă:

- prin proiectul tehnic,
- prin condițiile din autorizația de construire,
- sau prin legislația privind calitatea în construcții (**Legea nr. 10/1995**).

Totuși, aceasta nu este o condiție de legalitate prealabilă a autorizării, ci o măsură tehnică de execuție și exploatare, stabilită de proiectant și verficator, după caz.

6.4. Asigurarea de risc a dezvoltatorului

Obligația de asigurare în construcții este reglementată limitativ de lege (ex. asigurări obligatorii în anumite situații). însă:

- nu există o obligație generală de a institui asigurări „de impact urbanistic” pentru prejudicii ipotetice;
- eventualele despăgubiri civile sunt guvernate de **Codul civil (răspunderea delictuală)**.

Prin urmare, solicitarea unei asigurări suplimentare nu reprezintă o condiție legală pentru emiterea autorizației de construire.

6.5. Deprecierea valorii imobiliare

Aprecierea privind o presupusă scădere de „20–30%” a valorii proprietăților este:

- pur speculativă,
- nefundamentată prin evaluări imobiliare autorizate,

- nerelevantă juridic în procedura de urbanism.

Conform practicii administrative și jurisprudenței constante, **urbanismul nu protejează valoarea de piață a proprietăților individuale**, ci respectarea regulilor de utilizare a terenului și a regimului urbanistic aprobat.

6.6. „Zid urban”, ventilație și lumină naturală

Reglementările de urbanism stabilesc în mod clar:

- distanțele minime între construcții,
- regimul de înălțime,
- asigurarea însoririi și iluminării naturale (conform normelor sanitare și urbanistice).

Dacă proiectul respectă aceste cerințe legale, noțiuni precum „zid urban” sau „masă opacă” sunt **aprecieri subiective fără valoare normativă**.

Conform **Legii nr. 350/2001** și normelor sanitare privind însorirea, singurul criteriu relevant este respectarea indicatorilor tehnici și a distanțelor legale, nu percepția estetică sau urbanistică subiectivă.

6.7. Pretinsa „manipulare a planșelor” și codul de culori

Utilizarea culorilor în planșe urbanistice este reglementată prin standarde grafice și convenții tehnice de proiectare.

Marcarea cu o anumită culoare a parcelelor învecinate:

- nu transferă proprietatea,
- nu modifică regimul juridic,
- nu creează efecte juridice asupra terenurilor terțe.

În lipsa unei prevederi legale care să interzică explicit un anumit cod de culoare, această critică nu poate constitui un viciu de legalitate, ci cel mult o chestiune de interpretare grafică fără efect juridic.

Concluzie

Argumentele privind urbanismul, impactul vizual și presupusele efecte asupra valorii proprietăților:

- nu se bazează pe criteriile juridice din Legea 350/2001 sau Legea 50/1991,
- nu sunt susținute de studii tehnice obligatorii,
- și reflectă în principal aprecieri subiective sau ipoteze neprobate.

În consecință, acestea nu pot fundamenta o concluzie de nelegalitate sau de respingere a documentației de urbanism, în condițiile în care proiectul respectă indicatorii și avizele prevăzute de lege.

7. Cu privire la pretinsul „viciu de oportunitate” și interesul public

Afirmația potrivit căreia schimbarea regimului de la locuințe individuale la locuire colectivă ar reprezenta un „viciu de oportunitate” sau că ar contraveni interesului public nu are temei juridic în dreptul urbanismului din România.

7.1. Distincția juridică între legalitate și oportunitate

Conform principiilor fundamentale ale dreptului administrativ și **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004**, controlul exercitat asupra actelor administrative vizează **legalitatea**, nu oportunitatea acestora.

Decizia de reglementare urbanistică (inclusiv schimbarea funcțiunii sau a regimului de locuire) este un act de **oportunitate urbanistică**, care aparține:

- autorităților deliberative locale (Consiliul Local),
- în baza **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**.

Instanțele și procedurile de contencios nu pot substitui aprecierea de oportunitate a autorităților publice, atât timp cât actul respectă cadrul legal și avizele obligatorii.

7.2. Regimul de locuire și conformitatea urbanistică

Transformarea unei zone din locuințe individuale (L1) în locuire colectivă este permisă de legislația urbanistică, cu condiția:

- existenței unei documentații de urbanism aprobate (PUZ/PUD, după caz),
- respectării indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime),
- obținerii avizelor legale sectoriale.

Legea nu condiționează dezvoltarea urbană de menținerea neschimbată a tipologiei de locuire existente, ci permite evoluția acesteia în funcție de strategia urbanistică a unității administrativ-teritoriale.

7.3. Interesul public în sens juridic

Noțiunea de „interes public” în urbanism nu se reduce la menținerea status quo-ului sau la preferințele rezidenților existenți, ci include:

- dezvoltarea controlată a localității,
- utilizarea eficientă a terenului urban,
- asigurarea locuirii și infrastructurii conform planificării urbanistice,
- respectarea politicilor publice locale aprobate.

Prin urmare, interesul public este definit prin **documentațiile de urbanism aprobate legal**, nu prin percepții individuale asupra densității sau tipului de locuire.

7.4. Pretinsa afectare a „calității vieții”

Aprecierile privind afectarea calității vieții sunt subiective și nu pot înlocui criteriile obiective stabilite de lege, respectiv:

- însoțire,
- distanțe între clădiri,
- nivel de zgomot admis,
- indicatori urbanistici,
- capacitatea infrastructurii.

Dacă aceste criterii sunt respectate, nu se poate reține o încălcare a interesului public în sens juridic.

7.5. Natura economică a investiției

Faptul că un proiect generează profit investitorului este inerent oricărei activități de dezvoltare imobiliară și nu reprezintă un criteriu de nelegalitate.

Dreptul de proprietate și libertatea economică sunt garantate de:

- **Constituția României (art. 44 și art. 45),**

iar dezvoltarea urbană privată este permisă în măsura în care respectă reglementările urbanistice și de mediu.

Concluzie

Așa-numitul „viciu de oportunitate” invocat nu are relevanță juridică în sine, întrucât:

- oportunitatea este atributul exclusiv al autorităților publice competente,
- controlul legal vizează respectarea normelor, nu preferințele privind tipul de dezvoltare,
- interesul public este definit prin documentațiile de urbanism aprobate legal.

În consecință, schimbarea regimului de locuire nu poate fi considerată nelegală sau contrară interesului public atât timp cât respectă cadrul urbanistic și avizele obligatorii.

Proprietar

Proiectant



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 George
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 studiată este situată întravilan în 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 parcelă topografică situată în intravilan (conform extras CF anexat) este proprietate privată și este înscris în:
 - CF 193381, nr. top. 193381– 3235
- Suprafața totală a amplasamentului este de 3235 mp.

Terenul se învecinează cu:

- la nord - teren intravilan cu case de locuit
- la vest – teren intravilan aflat în proprietatea Statului Român conf. documentației topografice anexate
- la sud est – str. Paskandi Geza
- la est – teren intravilan

5. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui ansamblu rezidențial compus din 3 tronsoane având regimul de înălțime P+1+M, cu 24 de apartamente (8 apartamente / tronson).

Pe str. Paskandi Geza în zona amplasamentului studiat sunt case de locuit existente cu regim de înălțime P+1, D(S)+P+M, D(S)+P+1, construcții realizate în ultimii ani, cu o plastică arhitecturală modernă și acoperisuri tip șarpanta.

Construcția propusă se va încadra în specificul zonei atât ca plastică arhitecturală cât și ca regim de înălțime, a se vedea planșa 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 PROPUSE:

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. = 0,7

○ regim de inaltime: P+1+M

Hmax cornisa = 8,5 m

Hmax = 11 m

○ - regim de aliniere:

- retragere fata de aliniamentul stradal – minim 5 m

- retragere fata de limitele de proprietate laterale H/2, dar nu mai putin de 4,5

m

- 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:

Servitute 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 propunandu-se o arhitectura care se va integra in specificul zonei.

Investitia va fi suportata de beneficiar.

Satu Mare
Martie, 2026

Arh. Ilea George
Arh. Ilea Casandra

STUDIU DE OPORTUNITATE
ANSAMBLU REZIDENTIAL P+1+M CU 24 AP,
SATU MARE, STR. PASKANDI GEZA, FN,
NR. TOP. 193381 JUDET SATU MARE

So3 PLAN DE SITUATIE PROPUS

Nr.cad. 181208

C1 - SPALATORIE AUTO

Statul Roman

Nistor Gheorghel/ Nistor Viorica

Cota cornisa: 129.608
 Cota coama: 133.578
 Nr.cad. 153144

C2

C1
 S+P+M

Nr.cad. 180216
 Nr.cad. 167699
 Nr.cad. 173619

Nr.cad. 169796

Nr.cad. 150847
 MURESAN DOREL
 MURESAN ILEANA
 HAJNALKA
 Cota cornisa: 131.574
 Cota coama: 134.287

Nr.cad. 175235

Nr.cad. 175236

Nr.cad. 163592

Nr.cad. 13613
 Soponar Alina Cristina
 Soponar George Dumitru
 Cota cornisa: 134.809
 Cota coama: 132.224

Cota
 Cota

C1
 P+1

D+P+M
 C1

C1
 S+P+1

D+P+M
 C1

Cota coama:
 Cota cornisa:

Nr.cad. 170876

PROIECTANT:
SMART ARHINOVA STUDIO S.R.L.
 0743015808 OFFICE@KSTL.RO; WWW.KSTL.RO

BENEFICIAR:
BERINDE FLORIN VASILE
BERINDE DANIELA ANA

PROIECT NR.:
192/ 2026

SEF PROIECT	NUME	SEMNTATURA	SCARA
PROIECTAT	Arh. ILEA GHEORGHE		1:500
DESENAT	Arh. ILEA CASANDRA		MARTIE 2026

TITLU PROIECT: STUDIU DE OPORTUNITATE
ANSAMBLU REZIDENTIAL P+1+M CU 24 APARTAMENTE, SATU MARE,
STR. PASKANDI GEZA, FN, NR. TOP. 193381, JUD. SATU MARE

TITLU PLANSA:
PLAN DE SITUATIE PROPUS

FAZA:
S.O.

PLANSA NR.:
So3



2026 © www.kstl.ro

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA AMPLASAMENT PROPUS
 - ZOŢA DE LOCUIT
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - ZONE VERZI
 - CLADIRI DE LOCUIT EXISTENTE
 - LEA 20 KV
 - ZONA DE PROTECTIE LEA 20 KV - 12 M DIN AX
 - REGIM DE ALINIERE PROPUS -
 - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL - MINIM 5 m
 - RETRAGERE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE - MINIM H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 4,5 M
 - RETRAGERE FATA DE LIMITA POSTERIOARA DE PROPRIETATE MINIM H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5 M
- INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**
- POT = 30%
 - CUT = 0,7
 - REGIM DE INALTIME - P+1+M
 H max cornisa = 8,5 m, H max coama = 11,00 m
- OBIECTIVE PROPUSE:**
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