

Către,
Primăria Municipiului Satu Mare
Direcția Urbanism
În atenția Arhitectului-Şef



Referitor la: PUZ – Zonă de locuit – Satu Mare, str. Ambudului, nr. cad. 181115, 181116
Subsemnații, în calitate de inițiator și proiectant al documentației PUZ menționate mai sus, vă înaintăm prezentul:

RĂSPUNS PUNCTUAL LA SESIZĂRI

I. Cu privire la termenul de depunere

Conform procedurii de consultare publică, termenul limită pentru transmiterea observațiilor a fost 16.02.2026.

Astfel:

- Sesizarea nr. 8748/09.02.2026 a fost depusă în termen și a fost tratată distinct prin răspunsul formulat de avocatul inițiatorului
- Sesizările nr. 10926/17.02.2026, 11003/18.02.2026 și 11357/19.02.2026 au fost depuse ulterior termenului stabilit, având caracter tardiv.

Cu toate acestea, în spirit de transparență și dialog, înțelegem să formulăm precizări și asupra acestora, fără a recunoaște temeinicia sau oportunitatea lor procedurală.

II. Referitor la caracterul zonei și regimul de înălțime

În sesizări se afirmă că zona este caracterizată exclusiv prin locuințe individuale P, P+M sau P+1 și că introducerea regimului P+2 ar modifica radical caracterul zonei.

Analiza urbanistică a arealului, ilustrată prin planșele de încadrare și situație existentă, indică însă următoarele:

- În colțul sud-vestic al amplasamentului există dezvoltare colectivă realizată cu regim P+2.
- În zona vestică există imobile colective cu regim superior (P+4).

- Prin documentații de urbanism aprobate anterior în zonă (inclusiv PUZ aprobat în anul 2019) a fost validată locuirea colectivă de mică înălțime (P+2).

În ceea ce privește morfologia străzii Amatului, analiza parcellarului existent evidențiază o diversitate semnificativă de situații:

- lățimi ale frontului stradal variabile, aproximativ între 9 m și 33 m;
- parcele cu adâncimi și suprafețe diferite;
- zone în care se deschid străzi secundare, generând tipologii parcelare distincte (ex. zona nr. 22, nr.24);
- loturi cu front redus (ex. nr. 3), precum și parcele cu configurații și dimensiuni diferite față de structura majoritară (ex. nr. 27–31, 38–40, 81).

Aceste elemente demonstrează că strada nu prezintă o tipologie parcelară unitară sau rigidă, ci un parcellar variabil, rezultat din dezvoltări realizate în etape diferite.

Prin urmare, zona nu prezintă un caracter exclusiv omogen de locuire individuală, ci un caracter rezidențial mixt, aflat în proces de transformare urbanistică.

Regimul P+2 nu constituie un precedent nou și izolat, ci se înscrie într-un context deja marcat de diversitate morfologică și de dezvoltări aprobate anterior.

III. Referitor la susținerea privind lipsa coerenței și neîncadrarea în caracterul zonei

În sesizări se susține că propunerea nu ar respecta caracterul zonei și că ar genera o lipsă de coerență urbanistică.

Analiza arealului evidențiază însă faptul că regimul urbanistic al zonei este deja variabil, rezultat din dezvoltări aprobate etapizat, care includ atât locuire individuală, cât și locuire colectivă de mică și medie înălțime.

Amplasamentul se situează într-o zonă de contact între tipologii diferite de locuire, ceea ce presupune o abordare de tranziție și integrare graduală.

Documentația PUZ are rolul de a reglementa coerent această evoluție, prin stabilirea unor parametri care să asigure continuitate urbană și compatibilitate volumetrică cu vecinătățile existente.

Nu se propune o schimbare bruscă de scară, ci o integrare controlată, prin poziționarea atentă a construcțiilor și prin corelarea regimului de înălțime cu contextul construit.

IV. Referitor la trafic și infrastructură

În sesizări se susține că infrastructura ar fi insuficientă și că ar exista un singur acces în zonă.

Menționăm că prin documentațiile de urbanism aprobate anterior în areal (inclusiv PUZ aprobat în anul 2019) a fost stabilită necesitatea realizării unei legături rutiere suplimentare, cu profil minim de 7,00 m, în vederea asigurării conectivității și distribuirii fluxurilor de circulație.

Această condiționare a fost menținută și prin documentația aprobată ulterior prin HCL nr. 410/19.12.2024, confirmând direcția de dezvoltare etapizată a rețelei rutiere în zonă.

Proiectul actual:

- menține această condiționare urbanistică;
- contribuie la realizarea unei conexiuni între str. Ambudului și strada impusă prin reglementările anterioare, paralelă cu str. Amatului;
- urmărește distribuirea fluxurilor de trafic și reducerea presiunii asupra intersecției existente;
- completează o structură de circulație deja planificată prin documentații aprobate anterior.

Prin realizarea acestei conexiuni nu se creează un acces izolat sau o fundătură urbană, ci se contribuie la configurarea unei rețele coerente de circulație.

Totodată, noua stradă propusă nu are doar rol funcțional, ci și unul de structurare urbanistică a arealului. Aceasta funcționează ca un element de tranziție între zone cu tipologii diferite de locuire, contribuind la delimitarea clară a fronturilor construite și la estomparea diferențelor de scară dintre dezvoltările existente.

În acest mod, intervenția propusă nu generează disfuncționalități, ci sprijină organizarea coerentă și etapizată a unei zone aflate în proces de urbanizare.

V. Referitor la densitate și indicatori urbanistici

Valorile prezentate în etapa de informare au caracter orientativ și nu reprezintă reglementări finale.

Conform planșei de situație ilustrative, amplasamentul reprezintă o suprafață compactă, liberă de construcții, care permite o organizare integrală și coerentă a dezvoltării, fără intervenții prin inserție între construcții existente.

Forma finală a documentației PUZ va calibra indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) în raport cu:

- retragerile față de aliniamente și limitele de proprietate;
- relațiile volumetrice cu vecinătățile existente;
- condițiile de însorire conform normelor sanitare aplicabile;

- asigurarea suprafețelor minime de spații verzi;
- capacitatea infrastructurii rutiere și edilitare existente și planificate;
- necesarul de parcaje stabilit conform reglementărilor locale.

Disponerea propusă indică o organizare structurată, cu circulații și parcaje preponderent în interiorul incintei, ceea ce permite menținerea unor zone tampon perimetrice și controlul impactului asupra vecinătăților.

Nu se produce o „îndesire” prin ocuparea interstițiilor dintre construcții existente, ci se propune reglementarea coerentă a unei rezerve de teren, prin parametri urbanistici corelați cu contextul.

Se va urmări o dezvoltare echilibrată, adaptată caracterului mixt al zonei și procesului de urbanizare etapizată, fără a genera disfuncționalități urbanistice.

Nu se propune o densitate excesivă, ci o reglementare fundamentată pe analiza morfologică a arealului și pe respectarea cadrului legal în vigoare.

VI. Referitor la numărul locurilor de parcare

În sesizări se invocă existența unui număr estimativ de aproximativ 218 locuri de parcare, interpretat ca indicator de „suprapopulare” a zonei.

Se precizează următoarele:

- Numărul indicat în etapa de informare reprezintă un calcul orientativ, aferent unui scenariu maximal analizat și nu constituie o reglementare definitivă.
- Dimensionarea finală a necesarului de parcaje va fi realizată strict în conformitate cu HCL nr. 350/23.12.2021 privind asigurarea cerințelor minime pentru locuri de parcare/garare în Municipiul Satu Mare, raportat la numărul de unități și la funcțiunea final aprobată.
- Numărul de locuri de parcare nu reprezintă un indicator autonom al densității urbanistice, ci rezultă din aplicarea unor coeficienți normativi impuși la nivel local.
- Conform planșei ilustrative, parcajele sunt organizate în interiorul incintei, ceea ce permite evitarea ocupării domeniului public și menținerea unor zone perimetrice tampon față de proprietățile învecinate.
- Asigurarea integrală a parcajelor în incintă reprezintă o măsură de protecție urbană, contribuind la limitarea impactului asupra circulației și la prevenirea disfuncționalităților în zona stradală existentă.

Prin urmare, numărul locurilor de parcare nu poate fi interpretat ca un factor de „suprapopulare”, ci reprezintă o conformare la obligațiile legale și o măsură de organizare funcțională responsabilă.

VII. Referitor la însorire, intimitate și amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor

În sesizări sunt exprimate preocupări privind asigurarea însoririi, protejarea intimității și amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor.

Se precizează că documentația PUZ stabilește cadrul urbanistic general, urmând ca în etapele ulterioare (DTAC) să fie demonstrate în mod detaliat conformările tehnice.

În acest sens, se vor respecta:

- normele privind asigurarea însoririi conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății aplicabil, prin corelarea regimului de înălțime cu retragerile propuse;
- distanțele minime și relațiile volumetrice între construcții, astfel încât să fie menținute condiții adecvate de iluminare naturală și confort pentru proprietățile învecinate;
- condițiile privind amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor, în conformitate cu normele sanitare și reglementările locale în vigoare, cu poziționare controlată în incintă și la distanțele impuse față de limitele de proprietate și zonele locuite.

Parametrii urbanistici finali vor fi corelați astfel încât să asigure compatibilitate cu vecinătățile existente, iar aceste aspecte vor fi verificate în cadrul procesului de avizare și autorizare.

În susținerea celor de mai sus, se anexează planșa ilustrativă cu suprapunerea propunerii peste harta GIS, care evidențiază contextul urbanistic existent, diversitatea morfologică a parcelarului și relația amplasamentului cu zonele învecinate.

Concluzie

Sesizările nr. 10926/17.02.2026, 11003/18.02.2026 și 11357/19.02.2026 au fost depuse ulterior termenului stabilit în cadrul procedurii de consultare publică, având caracter tardiv.

Pe fond, aspectele invocate nu reflectă în mod complet situația urbanistică reală a zonei, caracterizată prin diversitate morfologică, regimuri de înălțime variabile și dezvoltări aprobate etapizat în proximitatea amplasamentului.

Terenul analizat reprezintă o suprafață compactă, liberă de construcții, a cărei reglementare prin PUZ permite o structurare coerentă a circulațiilor, volumetriilor și relațiilor cu vecinătățile, fără intervenții prin inserție în țesut construit consolidat.

PUZ-ul propus:

- nu introduce o funcțiune străină zonei;
- nu creează un precedent urbanistic nefundamentat;
- se înscrie în direcția de dezvoltare validată prin documentații aprobate anterior;

– contribuie la structurarea rețelei rutiere și la organizarea coerentă a unei zone aflate în evoluție.

În aceste condiții, apreciem că observațiile formulate nu justifică reconsiderarea oportunității urbanistice a intervenției propuse și solicităm continuarea procedurii de elaborare a documentației PUZ, cu respectarea cadrului legal aplicabil și a etapelor de avizare prevăzute de legislație.

Initiator

HODAS GELU TUDOREL

Proiectant

CSOMAI ERIKA



ALEXANDRA CIOCAN MAIOR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA - BAROUL SATU MARE

ALEXANDRA CIOCAN-MAIOR - Cabinet de Avocat

Str. Piața Jean Calvin nr.1, sc. B, ap.16, parter, Satu Mare

Tel: 0749.602.631 Fax: 0361.421.032

e-mail: av.alexandrarusu@yahoo.com

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE SI RELATIИ PUBLICE

Nr. 13632
ziua 02 luna 03 an 2026

Nr. 4/26.02.2026

**CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE**

Subsemnatul **HODAS GELU-TUDOREL**, în calitate de inițiator al PUZ - Zonă de Locuit Satu Mare, Strada Ambudului Nr. Cad. 181115, 181116 Satu Mare, vă înaintam prezentul:

RĂSPUNS

Prin care vă solicităm respectuos să respingeți sesizările formulate având nr. 8748/09.02.2026, 10926/17.02.2026, 11003/18.02.2026 și nr. 11357/19.02.2026 ca fiind neîntemeiate.

În ceea ce privește sesizarea având nr. 8748/09.02.2026 a domnului Jurcău Adrian Augustin, menționăm că potrivit dispozițiilor legale, existența unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată cu privire la imobilul înscris în CF 181116 Satu Mare, nu împiedică inițierea și elaborarea documentației de urbanism.

Notarea litigiului în Cartea funciară a imobilului nu suspendă dreptul de proprietate precum și atribuțiile acestuia respectiv posesia, folosința și dispoziția. Acest aspect reiese nu doar din dispozițiile legale cât și din faptul că, în caz contrar, orice persoană de rea-credință ar avea posibilitatea de a înainta o acțiune în instanță cu unicul scop de a fi notată în Cartea funciară în vederea blocării unui astfel de demers inițiat de proprietarul unui bun, aspect de neconceput.

Mai mult decât atât, litigiul de care se prevalează petentul a primit deja 2 soluții de respingere în etapa fondului și a apelului prin Sentința civilă nr. _____ pronunțată la data de _____ de Tribunalul Satu Mare, respectiv prin Decizia civilă _____ pronunțată la data de _____ de Curtea de Apel Oradea. Subliniem că în prezent litigiul se află în etapa recursului, având termen de judecată la data de _____, însă exercitarea recursului nu suspendă executarea hotărârii atacate (nu reprezintă o cauză dintre cele enumerate la art. 484 Cod pr civilă.).

Menționăm că potrivit art. 44 din Constituția României (1) *Dreptul de proprietate, precum și creațiile asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.* (2) *Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.*

Referitor la sesizările având nr. de înregistrare 10926/17.02.2026, 11003/18.02.2026 și nr. 11357/19.02.2026, dorim să învederăm că acestea au fost depuse tardiv. Astfel, publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri până cel mai târziu la data de 16.02.2026, termen care nu a fost respectat de către petenți. Întrucât obiecțiile petenților sunt similare sau identice, vom formula același răspuns pentru toate sesizările, solicitând a fi respinse ca neîntemeiate.

În principal se invocă faptul că, zona în care se intenționează a se construi este formată din unități locative individuale cu nivel de înălțime P+1 sau P+M iar construirea unei unități având un regim de înălțime de P+2 ar modifica ”forma urbanistică a zonei, ar aduce atingere intimității persoanelor din zonă ori ar avea un impact semnificativ asupra traficului”.

Potrivit Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, principalele obiective ale activității de urbanism sunt reprezentate de asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii, utilizarea eficientă a terenurilor, dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor.

Apreciem că proiectul Strada Ambudului Nr. Cad. 181115, 181116 Satu Mare se încadrează în indicatorii urbanistici și respectă toate criteriile legale și de vecinătate, raportat la specificul zonei și la imobilele existente în apropiere, investiția propusă urmând a contribui pozitiv la dezvoltarea armonioasă a zonei.

Cu respect,
prin av. Ciocan-Maior Alexandra

Alexandra-
Simona
Ciocan-Maior
Digitally signed by
Alexandra-Simona
Ciocan-Maior
Date: 2026.02.26
16:55:37 +02'00'