

OBIECTIE ASUPRA PUZ - ZONĂ MIXTĂ SATU MARE, PIATA GEORGE BOITOR

NR. CF 155021, 150623

MUNICIPIUL SATU MARE  
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELATII PUBLICE

Către:

Primăria Municipiului Satu Mare  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

În atenția: Domnului Primar / Arhitectului-șef al municipiului Satu Mare

Nr. 65785  
ziua 05 luna 11 anul 2025

Subsemnatul Alexandru Simion Sabo, domiciliat în municipiul Satu Mare, str. Dâmbovița 1  
în calitate de proprietar al imobilului învecinat terenului pentru care se propune elaborarea Planului  
Urbanistic Zonal - "PUZ - Zona mixtă Satu Mare, Piața George Boitor, Nr.CF 155021, 150623",  
formulez prezenta

OBIECTIE

în temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legii nr.  
52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, precum și al Ordinului MDRAP nr.  
2701/2010 privind procedura de informare și consultare a publicului.

1. Nerespectarea caracterului zonei

Zona în care se dorește edificarea unui bloc de locuințe colective cu servicii la parter este o zonă de  
locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Proiectul de PUZ propune o funcțiune incompatibilă  
(locuințe colective), cu un regim de înălțime (S/D+P+2E+1R), similar unui bloc cu 4 etaje, care  
depășește regimul predominant al construcțiilor existente în zonă (P, P+M), afectând caracterul  
arhitectural și urbanistic al zonei.

În consecință, construcția propusă contravine principiului "asigurării coerenței și continuității  
caracterului construit existent" prevăzut de Legea 350/2001

2. Neconformanța cu infrastructura existentă

Documentația propune o aglomerare a zonei actuale de locuințe individuale, fără o fundamentare prin  
studii de capacitate a rețelelor edilitare. Străzile din zonă sunt înguste, și fără posibilitatea de a prelua  
traficul suplimentar generat de un număr mare de apartamente. Totodată, rețelele de apă, canalizare  
și energie nu sunt dimensionate pentru un asemenea tip de dezvoltare.

3. Impact negativ asupra vecinătăților

Construcția propusă, prin volumetria sa, va umbri locuințele învecinate, afectând insolația și confortul  
locativ, contrar normativelor C107/2010. De asemenea, orientarea ferestrelor și balcoanelor către  
proprietățile existente compromite intimitatea locuitorilor din jur.

4. Creșterea presiunii asupra domeniului public

Datorită străzilor înguste din zonă și a lipsei acute a spațiilor de parcare, chiar și cu asigurarea de  
locuri de parcare în subteranul clădirii sau în curte, aglomerarea suplimentară creată de construcția  
propusă va conduce inevitabil la ocuparea abuzivă a străzilor adiacente, afectând circulația și  
siguranța pietonilor.

5. Reducerea calității mediului

Construcția de tip bloc de locuințe colective cu servicii la parter amplasată într-o zonă de locuințe  
individuale va avea un impact negativ asupra mediului, contribuind la poluare fonică, aglomerare și  
încălzirea excesivă a zonei.

6. Lipsa unei justificări urbanistice reale

PUZ-ul propus este în disonanță evidentă cu caracterul zonei, iar documentația nu conține studiu de trafic, studiu de însorire sau analiză de impact vizual. În consecință, modificarea regimului urbanistic nu este fundamentată pe criterii de interes public, ci doar pe interes privat.

7. Afectarea valorii de piață a proprietăților învecinate

Proiectul propus contravine principiului de echitate urbană deoarece prin amplasarea unei clădiri de tip bloc de locuințe colective într-o zonă de case individuale scade în mod semnificativ valoarea de piață și atractivitatea proprietăților învecinate existente.

8. Crearea unui precedent urbanistic periculos

Aprobarea unui PUZ care schimbă caracterul zonei poate duce la alte solicitări similare, determinând o transformare necontrolată a zonei.

9. Necorelarea documentației cu realitatea din teren

Documentația PUZ prezentată nu este actualizată, respectiv parcela de pe strada Dâmbovița nr.21 nu este zonă de locuințe cu servicii ci este zonă doar de locuințe individuale.

10. Lipsa acordurilor specifice necesare potrivit Legii 50/1991 și a Codului Civil

Subsemnatul, în calitate de proprietar al imobilului înscris în C.F. 8740 Satu Mare, Nr. Top 4060/45, situat în Jud. Satu Mare, mun. Satu Mare, strada Dâmbovița nr.23, vecin având mejdă comună cu terenul pentru care s-a elaborat prezentul PUZ, declar că NU SUNT DE ACORD cu schimbarea funcțiunii existente din zonă de locuințe individuale în zonă de locuințe colective cu servicii.

11. Solicitare

Având în vedere cele de mai sus, solicit respingerea propunerii de Plan Urbanistic Zonal în forma prezentată, și menținerea caracterului de zonă de locuințe individuale conform situației actuale.

Totodată, solicit ca prezenta obiecție să fie consemnată și analizată în raportul de consultare a publicului, conform art. 57 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, și să fiu informat cu privire la modul de soluționare.

Data: 05.11.2025

Semnătura: .....