



CĂTRE,
PRIMĂRIA SATU MARE

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE

Nr. 28934
ziua 06 luna 05 anul 2026

Subscrisa **SC DR A GEOFOR SRL**, cu sediul în loc. Satu Mare, jud. Satu Mare, strada
jud. Satu Mare, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul
Satu Mare, având CUI 41703555, J2019001050305, prin **ONICA, MIC**
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI prin avocat coordonator **Onica Mic Diana**
Anamaria și **SC NIRVANA STUDIO SRL** prin arhitect **MIRCEA CORODAN** cu
domiciliul procedural ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul **SOCIETATE**
CIVILĂ DE AVOCAȚI „ONICA, MIC”, situat în loc. Satu Mare, strada **Mihai Viteazul**

Având în vedere art. 30 din HCL nr. 368/28.11.2024 privind aprobarea Regulamentului
local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau
de amenajare a teritoriului și

Faptul că sesizările 24202/15.04.2026, 24699/16.04.2026, 24777/17.04.2026,
24936/17.04.2026, 25468/21.04.2026, 25469/21.04.2026, 26206/23.04.2026,
26207/23.04.2026, 26248/23.04.2026, 26345/23.04.2026, 26544/24.04.2026, au același
conținut

formulez prezentul

RĂSPUNS LA SESIZĂRILE
MAI SUS MENȚIONATE

Față de clarificările solicitate de Boldan Lucian, Codat Tudoran George, Codat Tudoran
Virgil, Vida Costică, Potor Cristina, Tasi Csaba Istvan, Ghețe Sorin, Szatmari Istvan Martin,
Andor Claudiu, Silvasan Sorin, Mariana Sălăgean prin adresa înregistrată la Primăria



Municipiului Satu Mare, prin e-mail, la datele mai sus menționate, arătăm că nu ne însușim cele menționate în cuprinsul acestora.

În ceea ce privește solicitarea dumneavoastră privind precizarea clară dacă ne însușim sau respingem propunerile formulate, apreciem că acestea nu pot fi calificate în mod real drept propuneri, ci reprezintă în realitate veritabile sesizări formulate de terți, având un conținut preponderent critic și opozabil față de documentația supusă analizei. În acest context, poziția noastră este una de respingere a acestor susțineri, urmând a le trata ca atare și a le analiza punctual, prin raportare la dispozițiile legale incidente și la situația de fapt relevantă.

Totodată, cu titlu prealabil, arătăm că, în etapa actuală, a fost exprimată exclusiv intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal, fără ca vreun act administrativ cu caracter concret să fi fost emis sau vreo intervenție efectivă realizată asupra imobilului. Este evident că eventuala documentație de urbanism va fi elaborată cu respectarea strictă a dispozițiilor legale și urbanistice incidente, precum și a limitelor dreptului de proprietate privată.

I. Cu privire la funcționalitatea zonei.

Contrar susținerilor formulate în cuprinsul sesizării, potrivit căroră zona ar avea un caracter preponderent rezidențial de tip locuințe individuale, fără funcțiuni complementare, arătăm că această afirmație nu corespunde realității din teren.

În fapt, zona analizată prezintă un caracter mixt, fiind caracterizată de coexistența funcțiilor de locuire cu funcțiuni complementare de tip servicii, comerț sau alte activități compatibile.

Astfel, chiar dintre persoanele care au formulat sesizări se regăsesc proprietari ai unor imobile cu destinație comercială, aspect ce contrazice în mod evident teza unei zone exclusiv rezidențiale, motiv pentru care ne întrebăm retoric care este scopul acestor sesizări.

În acest context, se ridică în mod legitim întrebarea de ce funcțiunea propusă pentru imobilul subscrisei ar fi singular considerată ca fiind de natură să afecteze echilibrul urbanistic al zonei, în condițiile în care funcțiuni similare există deja și sunt acceptate în mod curent.



De asemenea, în perimetrul analizat se regăesc și alte exemple concrete de imobile cu funcțiuni mixte sau complementare, precum Biserica Penticostală, precum și imobilul situat în B-dul Cloșca nr. 52, colț cu str. Înfrățirii, care are ca funcțiune complementară un salon de frumusețe, ori imobilul din str. C.A. Rosetti nr. 9, care are destinație comercială. Totodată, majoritatea imobilelor situate pe frontul estic al B-dului Cloșca, între str. Înfrățirii și str. Pandurilor, au spații comerciale sau de servicii la parter, cu excepția imobilului de la nr. 54.

Nu în ultimul rând, în imediata proximitate se află și magazinul Penny de pe B-dul Cloșca, un veritabil supermarket, ceea ce confirmă fără echivoc existența unor funcțiuni comerciale de amploare în zonă și, implicit, caracterul mixt al acesteia.

II. Încălcarea intimității și a vieții private

Prin urmare, susținerea potrivit căreia zona ar avea un caracter exclusiv rezidențial este vădit neîntemeiată, realitatea urbanistică demonstrând existența unei zone cu funcțiuni mixte, în care integrarea unor funcțiuni complementare este nu doar permisă, ci deja consacrată, respectiv stabilită.

În ceea ce privește susținerile referitoare la pretinsa încălcare a vieții private a proprietăților învecinate, arătăm că acestea sunt neîntemeiate și nu au suport în realitatea configurației urbanistice existente.

Astfel, morfologia construcțiilor situate pe frontul sudic al străzii Înfrățirii, caracterizată prin acoperișuri tip șarpantă tradițională, cu coame înalte, coroborată cu înălțimea calcanului imobilului de locuit și a anexei edificate pe proprietatea învecinată din est, creează în mod natural un ecran vizual care limitează orice posibilitate de vizibilitate directă către curțile și grădinile învecinate.

În plus, raportul dintre înălțimea construcției propuse și distanțele față de limitele de proprietate este unul conform exigențelor urbanistice și tehnice aplicabile, fiind de natură să



excludă în mod efectiv posibilitatea unei vizibilități intruzive asupra spațiilor private ale vecinilor.

Prin urmare, afirmațiile privind afectarea intimității și a vieții private sunt pur speculative, nefiind susținute de caracteristicile reale ale amplasamentului și ale fondului construit existent, motiv pentru care se impune înlăturarea acestora ca neîntemeiate

Sub un alt aspect, arătăm că soluția urbanistică propusă nu reprezintă în niciun caz o valorificare maximală a potențialului parcelei, aceasta beneficiind de o poziționare favorabilă, cu front la trei străzi, care, în mod obiectiv, ar permite un regim de construire mai intens.

Cu toate acestea, regimul de înălțime a fost limitat în mod deliberat la P+2-3R, tocmai în considerarea necesității de integrare armonioasă în contextul construit existent și pentru a evita orice concurență vizuală sau volumetrică cu imobilul Bisericii penticostale „Betania” din vecinătate.

În această logică urbanistică, cele două imobile sunt concepute să funcționeze complementar, contribuind la configurarea coerentă a imaginii urbane a intersecției de tip girație dintre B-dul Cloșca, str. C.A. Rosetti și str. Înfrățirii, marcând totodată direcția de dezvoltare a străzii C.A. Rosetti.

Prin urmare, soluția propusă nu doar că respectă principiile de integrare urbanistică, ci reflectă o opțiune echilibrată, moderată și adaptată specificului zonei

III. Cu privire la locurile de parcare

În ceea ce privește susținerile referitoare la numărul insuficient de locuri de parcare și impactul asupra traficului, arătăm că acestea sunt neîntemeiate și contrazise de datele concrete ale proiectului.

Astfel, numărul total al locurilor de parcare propuse este de 42, iar nu de 44, așa cum eronat se susține, dintre care 6 locuri sunt aferente spațiilor comerciale, iar 36 deservesc funcțiunea



de locuire. Toate locurile de parcare sunt amplasate exclusiv pe parcela privată, fără a genera presiune asupra domeniului public.

Dimensionarea acestora respectă în mod strict prevederile H.C.L. nr. 350/2021, respectiv: un loc de parcare la fiecare 50 mp construiți pentru spațiile comerciale (în condițiile în care suprafața construită maximă a acestora este de 300 mp), 1,5 locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă cuprinsă între 40-80 mp și un loc de parcare pentru apartamentele tip studio cu suprafață de până la 40 mp utili, la care se adaugă un spor de 20% destinat vizitatorilor.

Imobilul propus va cuprinde 16 apartamente cu suprafețe utile între 40-80 mp și 6 apartamente tip studio cu suprafața utilă de până la 40 mp, rezultând astfel un necesar de parcaje corect dimensionat și conform normelor legale incidente.

În ceea ce privește accesul auto, precizăm că în prezent există trei accese din str. Înfrățirii, acestea urmând a fi modernizate și parțial relocate, în condițiile în care nu este posibil un acces din str. C.A. Rosetti, datorită amplasării pe întregul front a unei stații de transport public.

Totodată, modul de organizare a parcărilor, prin accese separate, coroborat cu amplasarea imobilului în imediata vecinătate a intersecției de tip girajie de pe B-dul Cloșca, precum și raportul dintre lungimea frontului parcelei (79,70 m) și lungimea totală a frontului nordic al străzii (125,50 m), exclude în mod rezonabil riscul de îngreunare a traficului în zonă.

Mai mult, doar 6 locuri de parcare deserveșc spațiile comerciale, acestea nefiind de tip supermarket sau unități generatoare de trafic intens, ci funcțiuni de proximitate și servicii domestice (băcănie, coafor, frizerie, florărie, sedii de firmă etc.), care, prin natura lor, nu implică fluxuri auto semnificative.

În plus, amplasarea parcărilor pe parcela proprie respectă prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, inclusiv sub aspectul distanțelor față de clădirile învecinate și față de construcția propusă.



În consecință, criticile formulate sub acest aspect sunt lipsite de fundament, proiectul asigurând un număr adecvat de locuri de parcare, organizate în conformitate cu reglementările legale și fără a genera disfuncționalități în circulația din zonă.

IV. GRADUL DE ÎNSORIRE

În ceea ce privește susținerile referitoare la pretinsa afectare a însoririi proprietăților învecinate, arătăm că acestea sunt neîntemeiate și nu au corespondent în configurația reală a amplasamentului și a soluției propuse.

Astfel, amplasarea construcției în raport cu punctele cardinale, respectiv poziționarea acesteia la nord față de imobilele situate pe frontul sudic al străzii Înfrățirii, exclude în mod obiectiv posibilitatea umbririi locuințelor învecinate. De asemenea, alăturarea construcției propuse cu calcanul imobilului de locuit și al anexei din vecinătatea estică limitează suplimentar orice impact negativ asupra însoririi.

Totodată, raportul dintre înălțimea construcției propuse și distanțele față de fațadele cu ferestre ale imobilelor învecinate este unul conform normelor tehnice aplicabile, în sensul că înălțimea imobilului va fi mai mică decât distanțele până la aceste fațade, ceea ce asigură respectarea exigențelor privind iluminarea naturală.

În aceste condiții, nu se impune realizarea unui studiu de însorire suplimentar, întrucât criteriile prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 sunt deja respectate prin configurația propusă.

În concluzie, construcția propusă respectă pe deplin prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, iar susținerile contrare formulate în cuprinsul sesizării sunt lipsite de fundament.

V. Cu privire la celelalte aspecte menționate în cuprinsul sesizărilor

În ceea ce privește alte susțineri neîntemeiate ale sesizării, apreciem că acestea au un caracter excesiv, speculativ și, în parte, vădit tendențios, nefiind susținute de o analiză obiectivă a situației existente din teren.



Astfel, imobilul existent în prezent pe amplasament se află într-o stare necorespunzătoare, fiind neîngrijit, cu vegetație necontrolată și acumulări de deșeuri, aspecte care afectează în mod real imaginea și calitatea mediului urban din zonă. În aceste condiții, realizarea unei construcții noi, moderne și conforme cu reglementările urbanistice va contribui la regenerarea și îmbunătățirea aspectului zonei, și nu la degradarea acesteia, așa cum se susține în mod nejustificat.

Pe de altă parte, amplasarea unor spații comerciale sau de servicii la parterul imobilului nu reprezintă o abatere de la caracterul zonei, ci este perfect legală și compatibilă cu funcțiunea de locuire, fiind o practică urbanistică uzuală. Mai mult, această soluție este susținută chiar de dinamica existentă a zonei, unde funcțiunile complementare sunt deja prezente atât în cadrul imobilelor de locuit, cât și sub forma unor spații comerciale independente, așa cum s-a arătat anterior.

În concret, la nivelul parterului construcției propuse vor fi amenajate spații comerciale sau de servicii compatibile cu locuirea, cu acces principal din str. C.A. Rosetti și acces secundar din str. Înfrățirii, fiind asigurate totodată locuri de parcare, zonă pentru depozitarea bicicletelor, spațiu închis destinat punctului gospodăresc, precum și circulațiile verticale necesare.

Prin urmare, susținerile potrivit cărora introducerea unor funcțiuni complementare ar afecta negativ zona sunt neîntemeiate, proiectul propus fiind nu doar legal, ci și benefic din perspectiva dezvoltării urbane coerente și a îmbunătățirii calității mediului construit.

Depunem atașat împuternicire avocațială.

Cu stimă, prin
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

ONICA, MIC”
Av. Onica Mic Diana

Cu stimă, prin
SC NIRVANA STUDIO SRL

Arh. Mircea Corodan



SC DRAGEOFOR SRL



Onica & Mic
Law Firm

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE

Nr. 28942
ziua 06 luna 05 anul 2026³

CĂTRE,
PRIMĂRIA SATU MARE

Subscrisa SC DRA GEOFOR SRL, cu sediul în loc. Satu Mare, jud. Satu Mare, strada Amașului, nr. 95, jud. Satu Mare, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Satu Mare, având CUI 41703555, J2019001050305, prin ONICA, MIC SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI prin avocat coordonator Onica Mic Diana Anamaria și SC NIRVANA STUDIO SRL prin arhitect MIRCEA CORODAN cu domiciliul procedural ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI „ONICA, MIC”, situat în loc. Satu Mare, strada Mihai Viteazul

Având în vedere art. 30 din HCL nr. 368/28.11.2024 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului

formulez prezentul

RĂSPUNS LA SESIZAREA NR. 24159 din 15.04.2026

Față de clarificările solicitate de Sorin Silvasan prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Satu Mare, prin e-mail, la data de 15.04.2026, prin care arătăm că nu ne însușim cele menționate în cuprinsul acestora.

În ceea ce privește solicitarea dumneavoastră privind precizarea clară dacă ne însușim sau respingem propunerile formulate, apreciem că acestea nu pot fi calificate în mod real drept propuneri, ci reprezintă în realitate veritabile sesizări formulate de terți, având un conținut preponderent critic și opozabil față de documentația supusă analizei. În acest context, poziția



noastră este una de respingere a acestor susțineri, urmând a le trata ca atare și a le analiza punctual, prin raportare la dispozițiile legale incidente și la situația de fapt relevantă.

În ceea ce privește solicitarea sus-numitului prin care a solicitat clarificări referitoare la "referitor la anuntul de elaborare a planului urbanistic zonal imobil de locuit P+2-3 R cu spații comerciale la parter, Satu Mare str. Înfrățirii nr. 2, solicit clarificări privind hot. 350/2021 prin care s-a stabilit că pentru un apartament nou construit trebuie asigurate 1,5 locuri de parcare, în consecință trebuie prevăzute nr. de apartamente nou propuse, dacă respectă paragraful prin care se poate prin PUZ modifica regimul de înălțime cu maxim un etaj. Dacă este respectat studiul de umbră pentru zona Str. Rosetti... Pe amplasamentul existent sunt 2 nuci mari și dacă sunt respectate cerințele legii 348/2003 (republicata) privind statutul tăierii nucilor", vom răspunde punctual de ce anume nu ne însusim cele menționate, conform fiecărei sesizări formulate.

I. Exista pomilor fructiferi pe amplasament

În ceea ce privește existența a doi nuci pe terenul menționat prin documentația de urbanism, menționăm că pentru tăierea acestora a fost deja emisă autorizația de tăiere, cu respectarea dispozițiilor legale incidente, fiind emisă în acest sens Autorizația nr. 66 din 09.09.2025, emisă de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării rurale Direcția pentru Agricultură Satu Mare.

Așadar cu privire la solicitarea formulată referitor la existența pe teren a unor exemplare de nuc, se impune a se reține că aceasta rămâne lipsită de relevanță juridică în ceea ce privește legalitatea documentației de urbanism supuse aprobării.

Conform art.17 din Legea 358/2003: *Cultura nucului din categoria pomi răzleți este supusă și următoarelor prevederi speciale:*a) *plantarea nucilor se face cu materialul săditor selecționat, provenit din pepiniere autorizate; terenurile supuse eroziunii se pot planta și cu biotipuri locale provenite de la pepiniere silvice;*b) *tăierea nucilor și castanilor comestibili din categoria pomi răzleți, indiferent de proprietar, se face pe baza autorizației model prevăzute în anexa nr. 3;*c) *cererea pentru tăierea nucilor/castanilor comestibili din categoria pomi răzleți solicitată de persoanele fizice sau juridice se depune cu cel puțin o lună înaintea executării tăierii, iar aceasta se verifică și se aprobă de specialiștii direcțiilor pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv a municipiului București;*d) *criteriile care stau la baza documentației în vederea autorizării tăierii nucilor răzleți/castanilor comestibili*



sunt: 1. pomii sunt îmbătrâniți și prezintă ramuri uscate în proporție de 60% din coroană; 2. pomii sunt amplasați într-un perimetru unde urmează să se construiască obiective de interes național sau de interes al comunității locale;

Astfel, potrivit dispozițiilor legale incidente în materia protecției nucilor din categoria pomilor răzleți, **tăierea acestora se realizează exclusiv în baza unei autorizații emise de direcțiile pentru agricultură și dezvoltare rurală, la cererea proprietarului terenului, cu respectarea criteriilor expres prevăzute de lege, între care se regăsește și ipoteza amplasării pomilor într-un perimetru destinat realizării unor obiective de interes al comunității locale.**

Totodată, persoana care formulează opoziția nu justifică existența unui interes legitim personal, în sensul dispozițiilor Legea nr. 554/2004, întrucât invocă o pretinsă încălcare a unor norme legale care nu îi conferă un drept subiectiv propriu și nu determină o vătămare directă și concretă în patrimoniul său juridic.

Or, în materia contenciosului administrativ, simpla invocare a unor pretinse nelegalități abstracte, fără dovedirea unei vătămări personale, nu este de natură să atragă cenzurarea actului administrativ.

II. Existența a 1,5 locuri de parcare/ apartament

În ceea ce privește asigurarea locurilor de parcare aferente investiției propuse, precizăm că acestea au fost dimensionate cu respectarea prevederilor legale, inclusiv a cerințelor suplimentare privind locurile destinate vizitatorilor.

Astfel, numărul total al locurilor de parcare propuse este de 42, iar nu de 44, așa cum eronat se susține, dintre care 6 locuri sunt aferente spațiilor comerciale, iar 36 deservesc funcțiunea de locuire. Toate locurile de parcare sunt amplasate exclusiv pe parcela privată, fără a genera presiune asupra domeniului public.

Dimensionarea acestora respectă în mod strict prevederile H.C.L. nr. 350/2021, respectiv: un loc de parcare la fiecare 50 mp construiți pentru spațiile comerciale (în condițiile în care suprafața construită maximă a acestora este de 300 mp), 1,5 locuri de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă cuprinsă între 40-80 mp și un loc de parcare pentru



apartamentele tip studio cu suprafață de până la 40 mp utili, la care se adaugă un spor de 20% destinat vizitatorilor.

Imobilul propus va cuprinde 16 apartamente cu suprafețe utile între 40-80 mp și 6 apartamente tip studio cu suprafața utilă de până la 40 mp, rezultând astfel un necesar de parcaje corect dimensionat și conform normelor legale incidente.

Totodată, conform art. 32 din Legea 350/2001

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

III. Gradul de însorire

În ceea ce privește susținerile referitoare la pretinsa afectare a însoririi proprietăților învecinate, arătăm că acestea sunt neîntemeiate și nu au corespondent în configurația reală a amplasamentului și a soluției propuse.

Astfel, amplasarea construcției în raport cu punctele cardinale, respectiv poziționarea acesteia la nord față de imobilele situate pe frontul sudic al străzii Înfrățirii, exclude în mod obiectiv posibilitatea umbririi locuințelor învecinate. De asemenea, alăturarea construcției propuse cu calcanul imobilului de locuit și al anexei din vecinătatea estică limitează suplimentar orice impact negativ asupra însoririi.



Totodată, raportul dintre înălțimea construcției propuse și distanțele față de fațadele cu ferestre ale imobilelor învecinate este unul conform normelor tehnice aplicabile, în sensul că înălțimea imobilului va fi mai mică decât distanțele până la aceste fața de, ceea ce asigură respectarea exigențelor privind iluminarea naturală.

În aceste condiții, nu se impune realizarea unui studiu de însorire suplimentar, întrucât criteriile prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 sunt deja respectate prin configurația propusă.

În concluzie, construcția propusă respectă pe deplin prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, iar susținerile contrare formulate în cuprinsul sesizării sunt lipsite de fundament.

Depunem atașat împuternicire avocațială.

Cu stimă, prin
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI
„ONICA, MIC”
Av. **Onica Mic Diana**

Cu stimă, prin
SC NIRVANA STUDIO SRL

Arh. **Mircea Corodan**



SC DRA GEOFOR SRL