COJAN BIG & ASOCIAȚII
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI

U.A.T. MUNICIPIUL SATU MARE
SERVICIUL INFORMARE ȘI RELAȚII PUBLICE
Nr. 60986 3
ziua 26 luna 10 anul 2026

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE
Prin Arhitectul-Șef și compartimentul de urbanism
Piața 25 Octombrie nr. 1, municipiul Satu Mare, jud. Satu Mare

Subsemnații **IONAȘ NORBERT-ATTILA** având CNP 1890929303911 și domiciliul în municipiul Satu Mare, Bulevardul Unirii nr. 71, jud. Satu Mare, și **IONAȘ ROLLAND** având CNP 1901030303954 și domiciliul în municipiul Satu Mare, Bulevardul Unirii nr. 71, jud. Satu Mare, în calitate de coproprietari ai imobilului situat în municipiul Satu Mare, Bulevardul Unirii nr. 71, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 155893 Satu Mare,

cu **domiciliul procesual** ales la COJAN BIG ȘI ASOCIAȚII – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI cu sediul în Satu Mare, str. Ceahlăului nr. 20, jud. Satu Mare, (persoane împuternicite cu preluarea actelor de procedură Cojan Alfred, Big Mihai Ionuț și Oros Francesco Georgel), în temeiul Legii nr. 350/2001 și al Metodologiei aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, formulăm prezentele

OBSERVAȚII ȘI OBIECȚIUNI

la propunerile preliminare ale Planului urbanistic zonal „Zonă instituții și servicii", municipiul Satu Mare, str. Lăcrămioarei nr. 74, nr. CF 181742

Documentația este inițiată de NEGRU OFELIA-STELUȚA și NEGRU VIRGIL, fiind elaborată de ERYZA DESIGN S.R.L., iar consultarea publică a fost anunțată prin nr. 56685/02.10.2026, cu termen pentru transmiterea observațiilor la 27.10.2026. Prin prezenta formulăm opoziție expresă față de aprobarea PUZ „Zonă instituții și servicii" pentru parcela nr. cadastral 181742 și față de realizarea pe acest amplasament a extinderii centrului de îngrijire pentru persoane vârstnice existent pe parcela nr. cadastral 158426.

Opoziția noastră privește atât impactul direct asupra proprietății învecinate, cât și absența unei evaluări cumulativ-funcționale a investiției împreună cu centrul de îngrijire pentru

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

persoane vârstnice deja existent pe parcela beneficiarilor având nr. cadastral 158426. Cele două parcele aparțin aceloraşi proprietari, provin din acelaşi număr topografic 2257 şi sunt destinate, potrivit memoriului nontehnic, aceleiaşi activități. Documentația supusă consultării trebuie, prin urmare, să permită evaluarea ansamblului, iar nu doar a parcelei 181742 considerate izolat.

În esență, solicităm nepromovarea şi respingerea documentației PUZ prin care se urmărește reglementarea unei zone de instituții şi servicii pe parcela nr. cadastral 181742, având în vedere incompatibilitatea investiției preconizate cu raportul concret de vecinătate şi cu condițiile de utilizare a proprietății noastre. Solicităm, distinct şi independent de soluția asupra PUZ, verificarea situației construcțiilor şi amenajărilor existente, a istoricului cadastral, a modului de calcul al indicatorilor urbanistici, a parcajelor, a capacității centrului şi a efectelor cumulate asupra locuirii. Aceste verificări sunt necesare pentru soluționarea motivată a obiecțiunilor formulate şi pentru stabilirea situației reale a celor două imobile aparținând beneficiarilor.

MOTIVE

I. Calitatea de vecini direct afectați. Particularitățile juridice ale proprietății noastre

Imobilul nostru, situat în Satu Mare, Bulevardul Unirii nr. 71, înscris în CF nr. 155893 Satu Mare, are o suprafață de 698 mp, pe care sunt edificate construcția C1, cu destinația de casă şi spațiu comercial, având regim de înălțime Sp+P+M, şi construcția C2, anexă parter. Subsemnații deținem drepturi de coproprietate asupra imobilului, fiind înscris şi un drept de uzufruct viager în favoarea tatălui nostru Ionaş Attila. Locuința şi curtea noastră sunt orientate către parcelele beneficiarilor, astfel încât orice construcție nouă pe parcela 181742 se raportează nemijlocit la spațiile folosite zilnic de familia noastră.

Proprietatea noastră se învecinează direct cu parcela nr. cadastral 181742, care face obiectul documentației PUZ. Apreciem că realizarea construcției propuse este de natură să afecteze semnificativ condițiile de locuire, intimitatea, însorirea, valoarea economică şi folosința normală a proprietății noastre, aspecte care justifică formularea prezentelor observații şi obiecțiuni. Calitatea de proprietari direct afectați ne conferă, potrivit Metodologiei aprobate prin Ordinul nr. 2701/2010, dreptul de a fi informați şi de a primi un răspuns argumentat la prezentele observații.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

II. Existența unui centru de îngrijire pe parcela 158426, ocupată integral prin construcție. Verificarea necesară a indicatorilor urbanistici

Un aspect determinant, care nu poate fi ignorat în analiza PUZ, rezultă din CF nr. 158426 Satu Mare: imobilul de la Bulevardul Unirii nr. 73 aparține aceloraşi beneficiari, Negru Ofelia-Steluța şi Negru Virgil, având o suprafață de teren de 231 mp, iar construcția 158426-C1 are o suprafață construită la sol de exact 231 mp. Destinația înscrisă este aceea de „Centru de îngrijire persoane vârstnice", cu regim S+P+M şi suprafața construită desfăşurată de 683,8 mp. Actualizarea destinației este menționată în CF în baza actului administrativ nr. 33561/31.05.2024, emis de Primăria Satu Mare. Raportul dintre suprafața construită la sol înscrisă şi suprafața terenului este, aritmetic, de 231/231, adică 100%. Tocmai aici este problema care afectează credibilitatea propunerii actuale: investiția ce se dorește extinsă se raportează la un imobil existent care, conform evidențelor oficiale, nu mai dispune de teren neconstruit propriu. Solicităm autorității să verifice reglementările POT, CUT, retrageri, parcaje şi spații verzi aplicabile imobilului 158426 la momentele autorizării şi schimbării destinației, documentațiile şi autorizațiile relevante, precum şi soluțiile prin care erau asigurate cerințele funcționale ale centrului existent.

Solicităm ca autoritatea să verifice concret, pe baza documentelor de autorizare, conformitatea acestei configurații cadastrale cu reglementările aplicabile la data autorizării. Solicităm, totodată, ca declarația potrivit căreia POT-ul parcelei 181742 va fi de 35% să fie verificată prin raportare la împrejurarea esențială că aceeaşi activitate poate utiliza în fapt ambele imobile şi poate transfera pe noua parcelă nevoi de acces, circulație, spații exterioare şi parcări care aparțin deja centrului existent. Respectarea normelor trebuie dovedită prin planşe, calcule şi condiționări juridice verificabile, pentru întregul ansamblu.

Fotografiile anexate evidențiază şi natura concretă a raportului dintre cele două parcele ale beneficiarilor şi proprietatea noastră: construcția existentă a centrului ocupă vizual latura sa dinspre imobilul nostru, în timp ce noul volum urmează să fie propus în spatele împrejmuirii curții folosite de subsemnați. Situația de ocupare integrală rezultă din suprafețele înscrise în cartea funciară, iar poziția ferestrelor şi proximitatea față de spațiile de locuire sunt ilustrate fotografic. Împreună, aceste împrejurări justifică o verificare concretă a soluției întregului ansamblu, şi nu o apreciere formală a procentelor propuse pentru cea de-a doua parcelă.

Câtă vreme documentația actuală nu precizează care au fost indicatorii urbanistici şi condițiile de autorizare pentru clădirea deja utilizată ca centru de îngrijire, este imposibil de

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

stabilit numai din cartea funciară dacă POT-ul factual de 100% a fost ori nu conform reglementării aplicabile la momentul relevant. Tocmai acest aspect impune ca autoritatea să prezinte și să verifice autorizațiile, documentațiile și eventualele derogări care au permis situația actuală, inclusiv condițiile pentru parcări, spații verzi și amenajări exterioare. Acceptarea fără rezerve a unei noi reglementări ar lipsi consultarea publică de posibilitatea de a aprecia dacă noua dezvoltare poate fi realmente conformă și exploatată fără transferarea obligațiilor funcționale asupra terenurilor vecine ori domeniului public.

III. Regimul juridic al schimbării destinației și al funcționării centrului existent într-o zonă de locuințe

Potrivit CF nr. 158426, destinația de „Centru de îngrijire persoane vârstnice" a fost actualizată în baza actului administrativ nr. 33561/31.05.2024, emis de Primăria Satu Mare. Din materialele puse la dispoziția publicului nu rezultă natura acestui act și nici actele în baza cărora s-a realizat schimbarea destinației. Verificarea acestor elemente este indispensabilă, deoarece PUZ supus consultării urmărește extinderea aceleiași activități în imediata vecinătate a locuinței noastre.

Schimbarea destinației unei construcții existente se poate realiza, după caz, în baza unei autorizații de construire ori fără autorizație de construire, în condițiile art. 11 alin. (1) lit. o) din Legea nr. 50/1991. Solicităm verificarea actelor în baza cărora s-a realizat schimbarea destinației imobilului 158426, a certificatului de urbanism emis, după caz, și a îndeplinirii condițiilor legale proprii ipotezei incidente. Dacă schimbarea destinației s-a realizat fără autorizație de construire, verificarea trebuie să privească întrunirea condițiilor prevăzute de art. 11 alin. (1) lit. o) din Legea nr. 50/1991, iar dacă s-a realizat în baza unei autorizații, documentația care a stat la baza emiterii acesteia.

Art. 27 din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, stabilește situațiile în care este necesar acordul vecinilor, exprimat în formă autentică. Subsemnații nu am fost solicitați să ne exprimăm un asemenea acord și nu l-am exprimat, iar potrivit informațiilor de care dispunem, nici ceilalți vecini nu au fost solicitați în acest sens. Solicităm verificarea incidenței art. 27 din normele metodologice în privința schimbării destinației imobilului 158426 și, în ipoteza în care acordul vecinilor era necesar, a existenței acestuia.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Distinct de regimul urbanistic, furnizarea unui serviciu social rezidențial pentru persoane vârstnice presupune licențierea serviciului, potrivit Legii nr. 197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale. Solicităm verificarea existenței licenței de funcționare a serviciului social existent, prin raportare la capacitatea și la spațiile efectiv utilizate. Numai pe baza acestor verificări autoritatea poate stabili dacă extinderea propusă se raportează la o activitate legal desfășurată ori la o situație de fapt care ar urma să fie consolidată prin aprobarea PUZ.

IV. Riscul fragmentării artificiale a unei investiții unice. Obligația evaluării cumulative a imobilelor 158426 și 181742

Parcela 181742, în suprafață de 506 mp, se învecinează direct cu parcela 158426, având aceiași proprietari. Memoriul nontehnic al PUZ declară drept obiectiv construirea unui centru pentru îngrijirea vârstnicilor; CF-ul parcelei alăturate demonstrează că o asemenea funcțiune este deja înscrisă și exercitată în vecinătatea imediată. Rezultă cel puțin o aparență rezonabilă de completare sau extindere funcțională a centrului existent, aspect care trebuie confirmat ori infirmat explicit de investitor și de elaborator.

Dacă cele două clădiri vor utiliza aceeași bucătărie, aceleași dotări medicale sau de îngrijire, același personal, aceleași trasee de aprovizionare, aceeași platformă de deșeuri ori aceleași locuri de parcare, impactul nu poate fi apreciat separat pentru fiecare parcelă, ca și cum ar fi două investiții autonome. Capacitatea actuală și cea viitoare, inclusiv fluxurile simultane, trebuie calculate în ansamblu. În caz contrar, s-ar putea crea aparența conformității pe fiecare amplasament în parte, deși obligațiile reale ale centrului sunt executate pe terenul destinat altei funcțiuni sau sunt transferate în domeniul public.

Solicităm prezentarea unei scheme funcționale a întregului ansamblu, cu delimitarea componentelor existente și propuse, indicarea numărului total de beneficiari și salariați, a spațiilor comune, a fluxurilor pietonale și auto, a parcărilor și a spațiilor verzi. În lipsa unei asemenea analize nu poate fi determinat dacă parcela nouă poate susține investiția propusă sau dacă, de fapt, ea urmează să compenseze deficiențe preexistente, fără asigurarea condițiilor pentru extinderea reală. Schema trebuie să indice și care dintre funcțiunile existente pe parcela 158426 urmează să fie mutate ori dublate pe parcela 181742.

Separat, extrasele de carte funciară indică nr. topografic 2257/1 pentru imobilul 158426 și nr. topografic 2257/2 pentru imobilul 181742. Aceste date impun verificarea istoricului

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

dezmembrării, a configurației terenului inițial, a datei și temeiului juridic al separării loturilor și a existenței construcțiilor la acel moment. Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001, în secțiunea „Indicatori urbanistici", subrubrica „Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT", prevede pentru ipoteza construirii pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit că „indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial"; calculul are în vedere și suprafețele construite existente, împreună cu cele ale noii investiții, potrivit regulii speciale. Prin urmare, solicităm verificarea condițiilor de aplicare a acestei excepții, raportat la actele de dezmembrare, regimul autorizării și situația construcțiilor.

Aplicabilitatea excepției de calcul prevăzute de anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 trebuie stabilită pe baza actelor de dezmembrare și a situației construcțiilor existente la data separării parcelelor. Numai în ipoteza confirmării condițiilor legale și a unei suprafețe inițiale totale de 737 mp (231 mp + 506 mp), un calcul orientativ care ar însuma amprenta la sol de 231 mp a centrului existent și o amprentă nouă ipotetică de 177,10 mp ar conduce la 408,10 mp construiți la sol, respectiv un POT de aproximativ 55,4%. De asemenea, însumarea suprafeței construite desfășurate înscrise în CF pentru centrul existent, de 683,80 mp, cu maximul teoretic de 759 mp rezultat din aplicarea CUT 1,50 la suprafața de 506 mp ar conduce la un raport brut de aproximativ 1,96, sub rezerva verificării suprafețelor care intră efectiv în calculul CUT. Aceste rezultate sunt ipoteze de verificare, întrucât zona construibilă de 177,10 mp nu dovedește amprenta efectivă a proiectului, iar suprafețele desfășurate înscrise în cartea funciară pot necesita ajustări potrivit definiției legale a CUT. Tocmai de aceea, solicităm autorității calculul motivat al indicatorilor urbanistici aplicabili întregului teren inițial, dacă ipoteza dezmembrării dintr-un teren deja construit se confirmă, cu prezentarea expresă a reglementărilor de referință.

V. Suprafața parcelei 181742. Majorarea de la 471 mp la 506 mp și neconcordanța cu situația din teren

Potrivit extrasului CF nr. 181742, suprafața parcelei a fost majorată de la 471 mp la 506 mp, în baza unei documentații cadastrale înregistrate în anul 2023. Majorarea este de 35 mp, adică de aproximativ 7,4% din suprafața anterioară. Potrivit observațiilor proprietarilor învecinați, împrejmuirile vizibile în teren nu au suferit modificări corespunzătoare acestei majorări, împrejurare care justifică verificarea comparativă a documentațiilor cadastrale succesive și a limitelor reale.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

O majorare a suprafeței înscrise, în condițiile în care limitele din teren au rămas aceleași, poate rezulta fie dintr-o eroare a măsurătorilor anterioare, fie dintr-o măsurătoare care include porțiuni din terenurile vecine. Solicităm, de aceea, prezentarea documentației cadastrale din anul 2023, a măsurătorilor pe care aceasta se întemeiază și a încheierii de carte funciară prin care s-a înscris rectificarea. Este necesar să se verifice, în special, dacă suprafața suplimentară de 35 mp se suprapune, total sau parțial, cu imobilul nostru, înscris în CF nr. 155893, și dacă proprietarii vecini au fost implicați în identificarea și stabilirea limitelor.

Diferența de suprafață poate avea consecințe asupra bilanțului teritorial, dacă verificarea ar demonstra că suprafața reală a terenului este diferită de cea înscrisă în prezent. În ipoteza în care ar fi reținută suprafața anterioară de 471 mp, raportarea celor 177,10 mp ai zonei construibile la aceasta ar conduce, orientativ, la aproximativ 37,6%, iar 759 mp ar reprezenta un raport de aproximativ 1,61, valori superioare celor declarate. Solicităm reprezentarea pe planul topografic actualizat a limitelor cadastrale și a situației din teren, precum și verificarea documentată a suprafeței care poate fundamenta PUZ. Ne rezervăm dreptul de a valorifica pe căile legale orice suprapunere ori neconcordanță dovedită cu hotarul proprietății noastre.

VI. Situația construcției existente pe terenul 181742 și a amenajărilor exterioare. Incertitudinea dintre situația autorizată și cea prezentată

CF nr. 181742 consemnează terenul de 506 mp și existența unei case, C1, cu suprafața construită la sol de 68 mp. Planșele PUZ identifică o construcție propusă și o zonă edificabilă, dar materialele puse la dispoziție nu explică în mod suficient dacă actuala casă va fi desființată, integrată în noua clădire ori menținută în paralel. Acest lucru este important pentru calcularea POT, CUT, a retragerilor, pentru continuitatea funcțiunii și pentru organizarea șantierului.

Pe terenul beneficiarilor există, în prelungirea clădirii existente, o terasă a cărei suprafață, apreciată vizual, este de aproximativ 30–40 mp, vizibilă parțial în fotografia nr. 1 anexată. Această amenajare nu este figurată în planșele PUZ puse la dispoziția publicului, deși ocupă o parte însemnată din curte, și trebuie reprezentată în planul topografic actualizat și calificată în raport cu situația sa constructivă și juridică, cu precizarea dacă va fi păstrată sau desființată. În funcție de caracteristicile concrete ale terasei, trebuie verificat dacă suprafața acesteia intră în calculul POT potrivit definiției legale, dacă are impact asupra circulațiilor și care este efectul asupra spațiilor verzi declarate.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Se impune întocmirea unui plan topografic actualizat, vizat potrivit cerințelor aplicabile, cu toate corpurile de clădire și amenajările existente, inclusiv terasa menționată, și cu suprapunerea limitelor cadastrale 158426, 181742 și 155893. Solicităm explicarea expresă a lucrărilor de desființare, extindere ori integrare, inclusiv precizarea dacă terasa existentă va fi desființată sau menținută și sub ce regim juridic. În situația în care suprafețe deja amenajate sunt prezentate în bilanț drept spații verzi sau circulații viitoare, trebuie indicat prin ce intervenții concrete va fi asigurată destinația propusă.

VII. Indicatorii urbanistici propuși și neconcordanțele față de documentația de intenție

Din memoriul nontehnic aferent intenției de elaborare rezultau POT 50% și CUT 1,20, în timp ce planșa de reglementări pusă la dispoziție la etapa propunerilor preliminare indică POT 35%, CUT 1,50, regim de înălțime P/P+1E/P+1E+M, înălțime maximă la cornișă de 10 m și la coamă de 15 m. Modificările pot fi rezultatul evoluției firești a proiectării, dar ele trebuie explicate tocmai pentru a permite înțelegerea soluției supuse consultării. Diferența dintre cele două variante este semnificativă, deoarece reducerea POT este însoțită de creșterea CUT, ceea ce indică o dezvoltare mai accentuată pe verticală, cu efecte directe asupra însoririi și intimității vecinilor.

Pentru parcela de 506 mp, bilanțul propus repartizează 177,10 mp (35%) zonei construibile, 202,40 mp (40%) circulațiilor rutiere și 126,50 mp (25%) spațiilor verzi. Denumirea de „circulații rutiere" nu indică prin ea însăși câte locuri de parcare sunt cuprinse, ce parte revine accesului și manevrelor, nici dacă suprafața totală include platforme de oprire, acces de ambulanță ori alte dotări obligatorii. Corelația dintre aceste categorii trebuie demonstrată într-o planșă cotată și într-un bilanț al utilizării efective.

De asemenea, CUT-ul de 1,50 și înălțimea maximă de 15 m reprezintă limite de reglementare care pot permite un volum construit relevant în raport cu terenul și vecinătățile. Nu este suficient să fie prezentat numai un contur la sol, câtă vreme impactul efectiv asupra proprietății noastre este determinat de conturul la toate nivelurile, acoperiș, golurile fațadelor, elementele ieșite în consolă și traseele de acces. CUT 1,50 permite, pe 506 mp, o suprafață construită desfășurată de până la 759 mp, adică mai mult decât întregul centru existent, de 683,8 mp.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Apreciem că este necesară întocmirea unui tabel comparativ între varianta de intenție și cea supusă consultării, cu motivarea schimbărilor, precum și o demonstrație explicită a indicilor pentru toate clădirile păstrate și propuse, folosind regulile de calcul legal aplicabile. Tabelul trebuie să includă și centrul existent de pe parcela 158426, ale cărui suprafețe influențează calculul în ipoteza aplicării excepției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001. Solicităm în particular eliminarea oricăror ambiguități cu privire la posibilitatea de a realiza integral cei 177,10 mp construibili și cei 126,50 mp de spațiu verde fără suprapuneri de funcțiuni incompatibile.

VIII. Lipsa unui program funcțional clar și caracterul prea larg al formulei „instituții și servicii"

Memoriul nontehnic precizează intenția construirii unui centru de îngrijire a persoanelor vârstnice, dar titlul PUZ și destinația „instituții și servicii" pot acoperi activități substanțial diferite. Un cămin de vârstnici cu cazare permanentă, un centru de zi, o unitate medicală cu recuperare, cabinete de consultații și alte servicii nu generează aceleași cerințe pentru acces, parcări, gestionarea deșeurilor, securitate la incendiu și compatibilitate urbanistică. Diferența are consecințe directe asupra imobilului nostru, aflat în imediata vecinătate a amplasamentului.

Calificarea funcțională trebuie făcută corect, inclusiv prin raportare la Regulamentul general de urbanism, care cuprinde căminele pentru bătrâni în dispozițiile referitoare la spații de cazare pentru nevoi sociale. Compatibilitatea unei asemenea funcțiuni cu o vecinătate de locuințe depinde de capacitatea, organizarea și volumetria concrete, elemente care trebuie stabilite expres în documentație. Tocmai de aceea, elaboratorul are obligația de a preciza activitatea concretă și regulile aferente, fără să folosească un titlu generic pentru a obține ulterior posibilitatea unor funcțiuni cu impact diferit.

Solicităm și întocmirea unui regulament local aferent PUZ care să precizeze expres funcțiunile admise, cele admise condiționat și cele interzise, numărul maxim de beneficiari și, după caz, limite rezonabile privind activitățile auxiliare, cu prezentarea schemei de funcțiuni pe fiecare nivel, destinația tuturor spațiilor și demonstrarea modului de conformare la standardele specifice aplicabile serviciilor sociale rezidențiale, inclusiv cele aprobate prin Ordinul nr. 29/2019, în măsura în care sunt incidente serviciului concret. Un asemenea regulament este singurul instrument care conferă opozabilitate limitelor declarate în memoriul nontehnic. În

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

lipsa lui, declarațiile privind natura serviciului rămân simple intenții, fără efect juridic asupra autorizărilor ulterioare.

IX. Parcările – absența unei dimensionări verificabile și efectele asupra domeniului public

În planșa pusă la consultare nu este prezentat, în mod individualizat și verificabil, numărul locurilor de parcare destinate personalului, vizitatorilor, vehiculelor de aprovizionare și persoanelor cu dizabilități. În lipsa numărului total de beneficiari și de salariați, nicio persoană interesată nu poate verifica dacă terenul permite funcționarea investiției fără ocuparea trotuarelor, perturbarea vecinilor sau transferarea sarcinii parcării pe domeniul public. Numărul acestor locuri trebuie stabilit pentru întreaga capacitate a ansamblului, nu doar pentru extinderea propusă.

Art. 33 din HG nr. 525/1996 și anexa nr. 5 la Regulamentul general de urbanism impun dimensionarea parcărilor în funcție de destinația și capacitatea construcției. La nivel local, HCL Satu Mare nr. 350/23.12.2021 și anexa sa sunt relevante: art. 1 privește și alte funcțiuni, art. 15 reglementează inclusiv parcări pentru persoane cu dizabilități, art. 16 rotunjirea în sus a numărului calculat, iar art. 18 stabilește regula realizării locurilor de parcare pe terenul privat al investitorului, cu excepțiile limitate prevăzute de procedură. Aplicarea acestor norme presupune cunoașterea exactă a capacității și a numărului de salariați, elemente care lipsesc din documentație.

Parcela 158426, ocupată integral de construcția centrului existent, ridică suplimentar problema localizării parcărilor care deservesc deja acel centru. În lipsa unei demonstrații a acestei situații, există riscul ca locurile de parcare incluse în eventualul proiect al parcelei 181742 să fie folosite atât pentru obiectivul existent, cât și pentru capacitatea nouă, fără să se răspundă necesarului total. Solicităm eliminarea unei asemenea duble alocări și prezentarea unei evidențe unitare a necesarului și a locurilor reale existente ori propuse.

Cerem indicarea pentru fiecare loc a dimensiunilor, poziției, căii de acces, posibilității de manevră, cotei de nivel și a dreptului de folosință asupra terenului. Dacă sunt invocate parcări pe alte terenuri, solicităm verificarea condițiilor și documentelor legale concrete care ar permite includerea lor în soluție, fără acceptarea unor simple presupuneri de disponibilitate. Numai astfel se poate verifica dacă soluția de parcare respectă dimensiunile minime și spațiile de manevră impuse de normele tehnice.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

X. Accesul carosabil, aprovizionarea, transportul asistat și accesul serviciilor de urgență

Funcțiunea declarată (sau cel puțin dedusă) presupune persoane a căror mobilitate poate fi redusă, astfel încât accesul trebuie analizat distinct pentru pietoni, scaune rulante, vehicule obișnuite, mijloace de transport adaptate și autospeciale de intervenție. În documentele consultate nu există o demonstrație suficientă a traseelor de intrare, oprire, întoarcere și ieșire fără blocarea circulației și fără afectarea acceselor vecinilor. Este necesar să se arate și unde se desfășoară în prezent aceste manevre pentru centrul existent, care nu dispune de teren neconstruit propriu.

Dincolo de noțiunea generică de „circulații", este necesară identificarea unui spațiu pentru îmbarcarea și debarcarea în siguranță a persoanelor asistate, a acceselor pentru aprovizionare și evacuarea deșeurilor, precum și a soluțiilor pentru intervenția în caz de incendiu și transport medical. Solicităm prezentarea unui studiu ori a unei scheme de circulații bazate pe dimensiuni și pe tipurile de vehicule care urmează să deservească obiectivul. Dimensiunile acestor spații trebuie corelate cu suprafața de 202,40 mp alocată circulațiilor, pentru a se verifica dacă ea este suficientă pentru toate funcțiunile pe care trebuie să le preia.

Având în vedere profilul rezidențial al străzilor și existența proprietăților învecinate, solicităm și evaluarea efectului fluxurilor cumulate ale celor două clădiri, nu numai al noului corp. Orice avize ale administratorului drumului ori ale altor autorități competente trebuie să fie fundamentate pe capacitatea efectivă a ansamblului, nu pe o funcțiune abstractă și un număr necunoscut de utilizatori. Evaluarea trebuie să cuprindă și orele de vârf ale schimburilor de personal, vizitelor și aprovizionării, care se suprapun cu folosința curentă a străzilor de către locuitori.

XI. Însorirea și iluminarea naturală a imobilului nostru

Înălțimea propusă la coamă, de până la 15 metri, într-o relație de vecinătate directă cu proprietatea 155893, este de natură să producă umbrire asupra terenului, curții și eventual asupra încăperilor de locuit din clădirea C1. Efectul depinde de orientarea cardinală, conturul construcției, cotele terenului, retragerile reale și deschiderile locuinței noastre, elemente ce nu pot fi înlocuite printr-o simplă apreciere vizuală. Art. 3 alin. (1) din Normele aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 protejează însorirea încăperilor de locuit din clădire

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

și din locuințele învecinate pentru minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă. Potrivit alin. (2), dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se întocmește un studiu de însorire. Împrejurările concrete trebuie demonstrate prin măsurători și analiză de specialitate.

Solicităm realizarea și comunicarea unui studiu de însorire pe baza amplasamentului real, care să includă construcția noastră, cu încăperile de locuit relevante, volumetria maximă admisă de PUZ și situația existentă ca termen de comparație. Studiul trebuie să privească nu numai varianta arhitecturală preferată a beneficiarilor, ci și posibilitatea utilizării maxime a drepturilor de construire ce s-ar crea prin aprobarea PUZ. Reglementarea urbanistică este cea care permite ulterior realizarea volumului construit, astfel încât analiza impactului asupra însoririi trebuie realizată acum, înaintea stabilirii parametrilor, iar nu la autorizarea unei clădiri deja încadrate în acești parametri.

Fotografia nr. 1 din planșa fotografică anexată prezintă curtea interioară a imobilului nostru și împrejmuirea în spatele căreia se află amplasamentul vizat de PUZ. Imaginea oferă un reper concret pentru localizarea spațiilor de ședere și de recreere care ar putea fi umbrite ori enclavizate vizual de un nou volum construit. Ea confirmă necesitatea ca simulările din studiul de însorire să fie realizate din perspectiva imobilului direct afectat, cu reprezentarea clădirii propuse în raport cu curtea, gardul și construcțiile existente.

XII. Protecția intimității, a ferestrelor, balcoanelor și teraselor

Pe o parcelă adiacentă, construirea unor niveluri superioare cu spații de cazare și de utilizare permanentă este susceptibilă să creeze perspective directe asupra curții și asupra spațiilor de locuire din imobilul nostru. Gradul de afectare a intimității nu se determină exclusiv prin POT: o clădire cu o amprentă mai mică, dar cu mai multe niveluri, poate avea un efect vizual considerabil asupra proprietății vecine. Cu cât numărul nivelurilor și al încăperilor cu ocupare permanentă orientate spre hotar este mai mare, cu atât mai numeroase sunt pozițiile din care curtea și încăperile noastre de locuit devin vizibile.

Art. 615 din Codul civil prevede, în condițiile sale, distanța minimă de 2 metri pentru ferestre de vedere și balcoane orientate către fondul învecinat, respectiv regula specifică pentru deschideri neparalele; art. 616 distinge ferestrele de lumină realizate astfel încât să împiedice vederea. Aceste reguli nu trebuie substituite reglementărilor urbanistice care pot impune retrageri mai mari pentru protejarea caracterului zonei și a locuirii. Rolul PUZ este tocmai acela

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

de a stabili, pentru amplasamentul concret, reguli care să asigure o protecție efectivă, adaptată funcțiunii și volumetriei propuse.

Problema intimității nu este însă numai una viitoare. Fotografiile nr. 2 și nr. 3 anexate redau fațada clădirii existente pe imobilul cu nr. cadastral 158426, pe care se observă două ferestre orientate către proprietatea noastră, precum și perspectiva dinspre interiorul camerei de zi (living) a imobilului nostru spre aceeași fațadă. Potrivit situației de fapt relatate de proprietari, aceste deschideri permit deja o perspectivă vizuală înspre încăperea de locuit și afectează intimitatea folosirii locuinței. Rezultă astfel o preocupare reală și individualizată, întemeiată pe efectele concrete ale ansamblului asupra locuinței noastre.

În mod esențial, orientarea acestor ferestre, relația lor directă cu spațiile de locuit ale vecinilor și absența unor ecrane vizuale adecvate trebuie puse în legătură cu extinderea proiectată. Dacă noul corp de clădire va cuprinde camere de cazare, spații comune sau ferestre la etaj și mansardă orientate către aceeași proprietate, numărul pozițiilor din care curtea și încăperile de locuit pot fi observate se poate multiplica. Chiar dacă fiecare deschidere ar respecta, la etapa autorizării, o distanță legală minimă, analiza urbanistică trebuie să verifice dacă efectul cumulat al celor două construcții este compatibil cu protejarea vieții private și cu folosința normală a locuinței preexistente.

Solicităm verificarea, pe baza ridicării topografice, a cotelor și a documentelor de autorizare, a conformității celor două ferestre ale centrului existent cu art. 615 și art. 616 din Codul civil. Verificarea trebuie să cuprindă regimul juridic și natura acestor deschideri, distanțele reale față de hotar, nivelul la care sunt amplasate, unghiurile de vizibilitate și modificările autorizate ale fațadei. Ea trebuie să analizeze perspectiva efectivă în raport cu ușile, ferestrele și spațiile exterioare folosite cotidian pe imobilul nr. cadastral 155893.

În privința celor două ferestre ale clădirii 158426-C1 orientate spre curtea noastră, solicităm transformarea lor în ferestre fixe, fără posibilitate de deschidere ori de rabatare, prevăzute cu geam opac ori translucid, precum și verificarea legalității și a amplasării acestora. Art. 616 din Codul civil permite ferestre de lumină dacă sunt construite astfel încât să împiedice vederea spre proprietatea vecină, criteriul legal determinant fiind împiedicarea acestei vederi. Soluția tehnică solicitată reprezintă măsura de protecție pe care o apreciem adecvată situației existente. Solicităm totodată verificarea regimului autorizării celor două deschideri și a datei realizării ori modificării lor, inclusiv prin raportare la art. 59 din Legea nr. 71/2011 pentru

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

punerea în aplicare a Codului civil, întrucât regimul juridic aplicabil acestora poate depinde de momentul realizării sau modificării.

Fotografia nr. 1 arată totodată configurația curții noastre, în care gardul delimitează o zonă privată de ședere și recreere. Amplasarea în spatele acestui gard a unui corp de clădire cu înălțimi maxime de până la 10 metri la cornișă și 15 metri la coamă ar putea transforma o curte relativ protejată într-un spațiu expus observației de la nivelurile superioare, cu pierderea caracterului său intim și cu un impact vizual considerabil. Solicităm așadar ca autoritatea să analizeze și să compare perspectiva existentă cu perspectiva rezultată după executarea volumului maxim admis prin PUZ, nu numai cu o reprezentare schematică sau cu o fațadă aleasă discreționar de investitor.

Efectele asupra intimității trebuie evaluate încă din această fază, pe baza unor planșe și simulări concrete, deoarece regulamentul aferent PUZ este cel care va stabili limitele autorizărilor ulterioare. O simplă promisiune a beneficiarilor, nepreluată în reglementarea aprobată, nu oferă proprietății vecine o garanție verificabilă. Revine inițiatorilor și elaboratorului sarcina de a demonstra că soluția propusă protejează efectiv viața privată a vecinilor.

Solicităm planșe cu toate fațadele orientate spre proprietatea 155893, cu delimitarea ferestrelor de vedere, a ferestrelor de lumină, a balcoanelor, a teraselor circulabile și a spațiilor comune, inclusiv a celor de la mansardă. Planșele trebuie să indice, pentru fiecare deschidere, distanța față de hotar și nivelul la care este amplasată. Numai pe baza lor se poate aprecia numărul și poziția punctelor din care curtea și încăperile noastre de locuit ar deveni vizibile.

XIII. Distanțele față de hotare și distanțele dintre construcții. Necesitatea secțiunilor cotate

Din planșa de reglementări rezultă o zonă edificabilă relativ apropiată de fondurile învecinate, însă cotele grafice nu oferă în mod neechivoc toate distanțele pentru fiecare fațadă și fiecare nivel. Fără secțiuni și desfășurări de front, vecinii nu pot verifica relația reală dintre volumul de până la 15 metri și clădirile existente. Ambiguitatea este cu atât mai gravă cu cât zona edificabilă se apropie de hotarul comun cu imobilul nostru, unde efectele asupra luminii și intimității sunt maxime.

Art. 612 din Codul civil stabilește regula de bază a distanței minime față de hotar, sub rezerva dispozițiilor legii și ale regulamentului urbanistic; art. 24 din HG nr. 525/1996 vizează

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

distanțele față de limitele parcelei și necesitatea asigurării condițiilor pentru intervenție la incendiu. Minimele civile nu sunt însă, prin ele însele, o justificare pentru admiterea oricărui volum construit în vecinătatea locuințelor. Distanțele trebuie stabilite în funcție de înălțimea efectivă a construcției și de destinația încăperilor de pe ambele fonduri, astfel încât să fie asigurate însorirea, iluminarea și intimitatea cerute de normele sanitare.

Se impune indicarea cotelor exacte de retragere față de hotarul cu parcela 155893, atât la sol, cât și pentru balcoane, streșini, console, rampe și elemente de acoperiș. Cerem totodată secțiuni care să arate diferența dintre cota terenului natural, cota trotuarului, înălțimea la streașină/cornișă, înălțimea la coamă și nivelurile vecinilor. În lipsa lor nu se poate aprecia proporționalitatea reglementării.

XIV. Nepotrivirea volumetrică. Justificarea înălțimii de 10/15 metri și a caracterului arhitectural al zonei

Proiectul urmărește reglementarea unei suprafețe de numai 506 mp, însă stabilește înălțimi maxime de 10 metri la cornișă și 15 metri la coamă. Această relație dintre întinderea parcelei și gabaritul posibil trebuie justificată prin studiul de conformare volumetrică și prin raportare la aliniamentele și clădirile din jur, nu numai prin exemple de regimuri de înălțime menționate pe plan. Clădirile din vecinătatea imediată, inclusiv locuința noastră și centrul existent, au un gabarit semnificativ mai redus decât cel propus.

Este necesar să se analizeze împreună relația dintre clădirea nouă, clădirea existentă pe parcela 158426 și construcția noastră. Un ansamblu cu două corpuri alăturate poate genera un front construit și o masă volumetrică mai amplă decât ar rezulta din analiza izolată a corpului nou, cu efecte asupra perspectivei, deschiderii curții, proporțiilor străzii și însoririi. Analiza izolată a parcelei 181742 ar ignora împrejurarea că ambele corpuri aparțin acelorași proprietari și sunt destinate aceleiași activități.

Solicităm simulări volumetrice din perspectiva proprietății noastre, desfășurări ale fațadelor și justificarea motivată a regimului de înălțime ales. Simulările trebuie realizate pentru volumul maxim admis prin PUZ, iar nu pentru o variantă arhitecturală aleasă discreționar. Lipsa acestei justificări ar transforma PUZ într-un mijloc de maximizare a posibilităților de construire exclusiv în favoarea inițiatorilor, fără echilibrarea intereselor legitime ale zonei.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

XV. Suprafețele verzi și spațiile exterioare de odihnă ale viitorului centru

Planșa declară 126,50 mp de spații verzi, respectiv 25% din cei 506 mp, dar nu le individualizează suficient din perspectiva utilizării reale, a suprafețelor permeabile și a relației cu spațiile de circulație. Pentru un centru de îngrijire rezidențială este necesar să se explice și modul de utilizare a spațiului exterior de către beneficiari, inclusiv de către cei cu mobilitate redusă. Simpla declarare a unui procent nu dovedește că spațiul verde va fi efectiv utilizabil, permeabil și separat de zonele de manevră.

În același timp, parcela 158426, pe care centrul existent ocupă integral suprafața terenului, nu prezintă, potrivit evidenței cadastrale, teren neconstruit propriu. Această împrejurare justifică verificarea modului în care sunt asigurate deja spațiile exterioare și dacă suprafața de 126,50 mp a noii parcele ar urma să deservească atât beneficiarii existenți, cât și pe cei noi. Cerințele aplicabile trebuie verificate în raport cu încadrarea exactă a serviciului, capacitatea și avizele competente, fără a importa automat norme destinate altor categorii de clădiri.

Cerem plan de amenajare peisagistică cotată, în care suprafețele plantate la sol să fie delimitate de trotuare, parcaje, platforme tehnice și zone de manevră. Dacă o parte dintre spațiile verzi sunt destinate folosinței comune cu centrul existent, solicităm indicarea acestui lucru și verificarea posibilității reale de respectare a ambelor categorii de cerințe. În lipsa unui astfel de plan, procentul de 25% nu poate fi verificat și nici impus la autorizare.

XVI. Condițiile sanitare, de igienă, deșeurile și dotările tehnice

În lipsa unui program funcțional concret, nu poate fi verificată amplasarea instalațiilor de ventilație și climatizare, a spațiilor de bucătărie, spălătorie, depozitare, a platformelor de colectare a deșeurilor și a traseelor de evacuare. Aceste componente sunt relevante atât pentru protecția locuințelor din vecinătate, cât și pentru buna funcționare a centrului propus. Amplasarea lor în apropierea hotarului comun ar transfera asupra imobilului nostru zgomotul, mirosurile și traficul de serviciu ale centrului.

Solicităm indicarea tuturor dotărilor cu posibil impact asupra vecinătății, caracterizarea fluxurilor de aprovizionare și de colectare a deșeurilor, precum și identificarea tipurilor de deșeuri în funcție de activitățile concrete autorizate. Solicităm ca eventualele activități medicale generatoare de deșeuri cu regim special să fie declarate expres. Asemenea activități trebuie

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

tratate corespunzător încă din analiza urbanistică, inclusiv sub aspectul amplasării spațiilor de depozitare temporară.

Cerem verificarea prevederilor relevante ale Ordinului MS nr. 119/2014 și a celorlalte norme de sănătate publică incidente, în special pentru amplasarea platformelor, a parcărilor și a echipamentelor față de ferestrele încăperilor de locuit. Amplasarea acestora nu trebuie lăsată unei etape ulterioare atunci când spațiul disponibil este limitat și soluția poate compromite amenajarea potrivită a terenului. Ordinul MS nr. 119/2014 stabilește distanțe minime ale platformelor de colectare a deșeurilor față de ferestrele locuințelor, a căror respectare pe o parcelă de 506 mp trebuie demonstrată grafic.

XVII. Zgomotul și funcționarea permanentă. Impactul real al fluxurilor suplimentare

Serviciul social rezidențial poate presupune funcționare continuă și schimburi de personal, sosiri ale aparținătorilor, intervenții, transport de materiale, colectări deșeuri și activități gospodărești. În lipsa evaluării numărului de utilizatori și a logisticii centrului existent și viitor, autoritatea nu poate determina dacă se pot menține condiții rezonabile de liniște și confort pentru imobilul nostru. Cerem prezentarea soluțiilor pentru izolarea surselor tehnice de zgomot, amplasarea utilajelor și gestionarea operațiunilor auxiliare. În cazul identificării unui impact specific, solicităm examinarea necesității unui studiu de specialitate ori a condiționărilor suplimentare în avize.

XVIII. Protecția clădirilor învecinate în timpul execuției. Geotehnică, ape pluviale și utilități

Clădirea propusă va fi realizată într-un țesut deja construit, cu limite de proprietate apropiate și cu clădiri existente de o parte și de alta. Săpăturile, sistemul de fundare, eventualele subsoluri, sprijinirile și vibrațiile din timpul execuției pot avea impact asupra construcțiilor vecine, motiv pentru care este necesară anticiparea măsurilor tehnice de protecție. Imobilul nostru se află în imediata vecinătate a amplasamentului, astfel încât riscul de afectare a fundațiilor și a construcțiilor existente este direct.

Solicităm indicarea posibilității de realizare a studiilor geotehnice și, după caz, a expertizării construcțiilor învecinate ori a măsurilor de monitorizare, la etapa corespunzătoare. Se impune totodată reglementarea principiului că apele meteorice, inclusiv cele provenind de

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

pe noul acoperiș și din parcaje, vor fi colectate și evacuate fără scurgere spre fondul nostru ori spre terenurile vecine. Bilanțul propus atribuie circa 75% din parcelă construcțiilor și circulațiilor, ceea ce sporește volumul apelor meteorice ce trebuie gestionate pe teren propriu.

Planșa de echipare edilitară identifică propuneri de racordare la rețele, dar în sine nu demonstrează capacitatea rețelelor pentru un serviciu rezidențial cu funcționare permanentă și pentru extinderea centrului existent. Cerem verificarea necesarului de apă, canalizare, energie și, după caz, a condițiilor tehnice impuse de avizatori pentru capacitatea reală a ansamblului. Necesarul trebuie calculat pentru ambele clădiri, întrucât centrul existent și extinderea vor funcționa ca o singură activitate.

XIX. Situația urbanistică anterioară și justificarea oportunității schimbării regulilor de construire

Memoriul nontehnic face referire la lipsa unor documentații urbanistice valabile din care să rezulte indicatorii necesari reglementării zonei. Solicităm precizarea reglementării de rang superior aplicabile, în special a PUG și RLU existente, a statutului acestora la data inițierii și a justificării concrete pentru recurgerea la un PUZ dedicat acestui amplasament. Fără această precizare nu se poate aprecia în ce măsură PUZ derogă de la reglementarea în vigoare și dacă derogarea este justificată.

Potrivit art. 47 din Legea nr. 350/2001, PUZ este un instrument de dezvoltare urbanistică integrată, iar reglementările privind funcțiunea, regimul de construire, POT, CUT, înălțimea și retragerile trebuie stabilite pe baza analizei contextului urbanistic și arhitectural. Aceste cerințe nu sunt satisfăcute prin simpla enumerare a indicatorilor doriți de proprietar fără prezentarea motivelor pentru care ei sunt necesari, adecvați și compatibili cu imobilele din jur. Indicatorii propuși trebuie raportați la regimul de construire existent în vecinătatea imediată, preponderent rezidențial, cu clădiri de mică înălțime.

Cerem prezentarea avizului de oportunitate și a condițiilor sale, a studiilor ce au stat la baza delimitării zonei studiate și a argumentării interesului public. În particular, solicităm să se explice de ce o investiție descrisă drept centru de îngrijire justifică reglementarea largă de „instituții și servicii" și indicatori urbanistici care pot permite și alte utilizări. O reglementare atât de largă ar permite ulterior funcțiuni cu un impact sensibil mai mare, fără o nouă consultare a vecinilor.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

XX. Respectarea procedurii de informare și consultare a proprietarilor direct afectați

Procedura prevăzută de Metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 este obligatorie pentru etapa consultării propunerilor PUZ. Art. 37 lit. a) impune, între altele, identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate, accesul la documentele și materialele explicative, inclusiv certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate, după caz, precum și asigurarea unei perioade reale de formulare a observațiilor. Art. 37 lit. b) prevede comunicarea rezultatelor consultării și informarea în scris a proprietarilor direct afectați care au trimis opinii, cu un răspuns argumentat. Art. 39 instituie elaborarea raportului consultării publicului, în care trebuie reflectate opiniile, răspunsurile și argumentele.

Anunțul nr. 56685/02.10.2026 stabilește perioada consultării între 02.10.2026 și 27.10.2026 și data estimată a publicării răspunsului până la 11.11.2026. Menționăm separat că anunțul din anul 2025 privea etapa intenției de elaborare și un termen deja expirat, neputând substitui consultarea actuală. Solicităm ca toate materialele relevante să fie accesibile, iar în ipoteza schimbării substanțiale a propunerilor după primirea observațiilor, publicul direct afectat să fie informat în mod efectiv despre noua configurație.

XXI. Caracterul rezidențial al vecinătății și limitele normale ale raporturilor de vecinătate

Apreciem că soluția urbanistică propusă trebuie analizată în raport cu particularitățile amplasamentului, caracterul predominant rezidențial al vecinătății și capacitatea efectivă a terenului de a susține funcțiunea preconizată. Stabilirea regimului de înălțime, a volumetriei și a condițiilor de construire trebuie să asigure protejarea proprietăților învecinate, menținerea unor condiții corespunzătoare de locuire și respectarea unui echilibru rezonabil între dezvoltarea urbanistică și drepturile proprietarilor afectați. Aceste cerințe decurg din art. 47 din Legea nr. 350/2001, care impune stabilirea reglementărilor pe baza analizei contextului urbanistic existent.

Documentația nu cuprinde o analiză a compatibilității volumului maxim admis cu locuințele existente și nici o comparare motivată a variantelor de amplasare și volumetrie. Revine inițiatorilor și elaboratorului sarcina de a demonstra, prin studii și variante argumentate, că soluția aleasă realizează echilibrul dintre interesul privat al investiției și interesul public al

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

dezvoltării zonei. Până la o asemenea demonstrație, soluția supusă consultării nu poate fi considerată proporțională.

În acest context, sunt incidente și dispozițiile art. 630 din Codul civil, care consacră protecția proprietarilor împotriva inconvenientelor ce depășesc limitele normale ale raporturilor de vecinătate. Aceste prevederi impun luarea în considerare a efectelor concrete pe care dezvoltarea urbanistică propusă le poate produce asupra proprietăților învecinate, în special în ceea ce privește intimitatea, însorirea, confortul locativ și exercitarea normală a dreptului de proprietate. În speță, aceste efecte vizează direct curtea și camera de zi a imobilului nostru, afectate deja de configurația actuală a centrului existent.

XXII. Opoziția față de extinderea centrului pe parcela 181742. Impactul asupra proprietății noastre

Ne opunem în mod expres realizării pe parcela nr. cadastral 181742 a unei noi construcții, extinderi ori supraetajări destinate dezvoltării centrului de îngrijire a persoanelor vârstnice existent pe parcela nr. cadastral 158426. Opoziția privește amplasarea acestei investiții pe parcela indicată în PUZ, în orice variantă de retragere, înălțime sau configurare a fațadelor. Cu atât mai mult, edificarea unui volum în spațiul dintre clădirea centrului existent, 158426-C1, și construcția C1 de pe parcela 181742 ar determina o închidere suplimentară a curții noastre între corpurile aceluiași ansamblu, cu efecte grave asupra însoririi, intimității și folosinței locuinței.

Totodată, documentația nu precizează ce anume urmează să fie construit, în ce loc al parcelei, ce suprafață rămâne efectiv neconstruită și unde vor fi amplasate parcările. Lipsesc amplasamentul exact și conturul construcției propuse la toate nivelurile, distanțele cotate față de hotarul comun cu imobilul 155893 pentru fiecare fațadă și fiecare nivel, suprafața care rămâne neconstruită după includerea terasei existente, numărul, poziția și accesul locurilor de parcare pentru întregul ansamblu, precum și capacitatea maximă a serviciului și numărul de salariați. Lipsa acestor elemente face imposibilă orice evaluare concretă a investiției și confirmă caracterul nefundamentat al propunerii de extindere.

Interesul nostru legitim este ca aceste efecte să fie evaluate în mod real, iar autoritatea să se pronunțe motivat asupra incompatibilităților semnalate prin prezentele observații. Cererile privind prezentarea unor planșe cotate, studii și justificări tehnice servesc exclusiv verificării legalității și oportunității propunerii și soluționării motivate a obiecțiunilor. Solicităm ca analiza

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

să privească întreaga capacitate de construire și de utilizare pe care documentația ar permite-o, inclusiv efectele cumulate cu centrul existent.

În absența acestor elemente, nu poate fi verificată ex ante protecția efectivă a proprietăților învecinate. Dincolo de lipsurile documentare, menținem opoziția față de însăși reglementarea și realizarea extinderii centrului pe parcela nr. cadastral 181742, pentru motivele de amplasament, vecinătate și compatibilitate urbanistică dezvoltate în prezenta cerere. Solicităm ca autoritatea să răspundă distinct atât obiecțiilor de fond, cât și cererilor de verificare și comunicare a documentelor relevante.

XXIII. Afectarea potențială a valorii economice și de piață a proprietății învecinate

În completarea efectelor asupra condițiilor de locuire, apreciem necesară examinarea consecințelor economice pe care soluția urbanistică propusă le poate produce asupra imobilului nostru, înscris în CF nr. 155893 Satu Mare. Proprietatea, compusă din teren, construcție cu destinație de casă și spațiu comercial și anexă, reprezintă un bun patrimonial a cărui valoare nu este determinată exclusiv de suprafețele înscrise în cartea funciară, ci și de calitatea vecinătăților, intimitatea spațiilor interioare și exterioare, însorire, confort, accesibilitate și posibilitățile normale de folosire și valorificare. Aceste caracteristici pot influența interesul unor potențiali dobânditori și condițiile în care imobilul ar putea fi tranzacționat ori utilizat în viitor.

Impactul economic trebuie analizat în concret, prin raportare la situația existentă și la schimbarea suplimentară pe care o permite PUZ. În speță, pe parcela nr. cadastral 158426 există deja un asemenea centru, cu ferestre orientate către locuința noastră, iar imaginile anexate ilustrează relația vizuală dintre fațada acestuia și camera de zi. Propunerea de edificare a unui nou corp, cu înălțimi permise de până la 10 m la cornișă și 15 m la coamă pe parcela nr. cadastral 181742, imediat dincolo de împrejmuirea curții noastre, poate accentua pierderea intimității, reduce lumina naturală și modifica percepția și funcționalitatea spațiului de locuit, în măsura în care aceste efecte vor fi confirmate prin studiile solicitate.

Un eventual cumpărător ori utilizator al imobilului poate evalua diferit o proprietate care beneficiază de o curte cu deschidere și un nivel rezonabil de discreție față de aceeași proprietate după apariția unui volum construit suplimentar, cu deschideri și spații comune către curte. La acestea se pot adăuga, în funcție de capacitatea și organizarea activității, fluxurile de persoane și autovehicule, dificultățile de parcare și alte inconveniente de vecinătate. Riscul unei asemenea diminuări de atractivitate și, în consecință, al valorii de piață nu este unul străin de

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

obiectul consultării urbanistice, deoarece este legat de însăși alegerea amplasării, volumetriei, funcțiunii și condițiilor de utilizare pe care PUZ urmărește să le stabilească.

Riscul de depreciere a valorii de piață a imobilului nostru constituie un element suplimentar care trebuie analizat în cadrul evaluării impactului urbanistic al investiției, având în vedere modificarea condițiilor de vecinătate, diminuarea intimității și posibila afectare a însoririi și a confortului locativ. Solicităm autorității să examineze în mod concret aceste consecințe în evaluarea oportunității reglementării propuse. Analiza trebuie să compare situația actuală a imobilului cu situația rezultată după realizarea volumului maxim permis de PUZ.

Totodată, ne rezervăm dreptul de a solicita, în condițiile legii, repararea eventualelor prejudicii patrimoniale generate de realizarea investiției, inclusiv prin stabilirea și evaluarea acestora pe baza unei expertize de specialitate. Apreciem că protejarea valorii economice a proprietăților învecinate trebuie avută în vedere la aprecierea proporționalității impactului urbanistic și la stabilirea condițiilor concrete în care poate fi realizată investiția. O asemenea expertiză va avea în vedere diferența de valoare dintre situația existentă și cea rezultată după realizarea investiției.

XXIV. Insuficiența documentației actuale

Coroborarea datelor oficiale conduce la o situație care nu poate fi ignorată: centrul de îngrijire existent este înscris pe o parcelă de 231 mp acoperită integral, la sol, de o clădire, în timp ce noua investiție este proiectată pe o parcelă de 506 mp, cu o clădire existentă și cu o reglementare propusă care permite o nouă construcție de până la 15 m înălțime. Fără definirea relației funcționale și fără justificarea parcărilor, a spațiilor verzi și a celorlalte obligații pentru ansamblu, nu poate fi apreciat dacă dezvoltarea este aptă să funcționeze în limitele drepturilor și obligațiilor urbanistice. Situația este agravată de neconcordanța dintre suprafața de 506 mp înscrisă pentru parcela 181742 și situația din teren și de lipsa documentelor privind autorizarea centrului existent.

În plus, materialele disponibile nu demonstrează că volumul maxim admis nu prejudiciază însorirea și intimitatea proprietății noastre. Nu sunt figurate terasa existentă și celelalte amenajări, nu este demonstrată corespondența suprafeței de 506 mp cu situația din teren, nu este documentat regimul de autorizare al centrului existent, iar funcțiunea generală de „instituții și servicii" nu garantează că investiția se va limita la activitatea prezentată publicului.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Aceste deficiențe nu sunt simple probleme de detaliu arhitectural, ci privesc conținutul însuși al reglementării ce ar urma să fie aprobată.

Documentația fotografică anexată individualizează două efecte care reclamă o abordare cumulativă: perspectiva deja existentă între ferestrele centrului de îngrijire și camera de zi a locuinței noastre, respectiv amplasarea viitoarei construcții dincolo de gardul care delimitează curtea privată. Aceste elemente solicită un răspuns tehnic și urbanistic punctual, nu o simplă afirmație că indicatorii POT și CUT ai parcelei noi se încadrează în procentele propuse. Aceste efecte se adaugă și se amplifică reciproc, astfel încât nu pot fi evaluate separat.

Coroborarea împrejurărilor juridice, cadastrale și urbanistice prezentate fundamentează opoziția noastră față de aprobarea PUZ „Zonă instituții și servicii" pentru parcela nr. cadastral 181742 și față de realizarea pe acest amplasament a extinderii centrului existent. Amplasamentul, volumetria posibilă, gradul de ocupare a parcelei alăturate și efectele asupra intimității, însoririi și folosinței normale a proprietății noastre reclamă respingerea reglementării propuse. Solicităm, în consecință, nepromovarea și neaprobarea acestei documentații și pronunțarea motivată asupra fiecăreia dintre obiecțiile formulate.

***

Sentința civilă nr. 2467/06.06.2024 a Judecătoriei Satu Mare

Aducem la cunoștința autorității Sentința civilă nr. 2467/06.06.2024, pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosarul nr. 1401/296/2019, rămasă definitivă, în care tatăl nostru, Ionaș Attila, a avut calitatea de pârât, ca proprietar al fondului învecinat. Prin această hotărâre a fost respinsă cererea formulată de beneficiara Negru Ofelia-Steluța privind constatarea dreptului de proprietate asupra construcției extinse de pe imobilul situat în Satu Mare, str. Unirii nr. 73, nr. topografic 2257/1, precum și cererea de rectificare a suprafeței terenului din cartea funciară de la 201 mp la 251 mp. Hotărârea cuprinde constatări care privesc direct imobilele 158426 și 181742, motiv pentru care solicităm ca acestea să fie avute în vedere la verificările solicitate prin prezentele observații.

Instanța a reținut, pe baza adresei Municipiului Satu Mare nr. 68/04.01.2021, că pentru imobilul de la str. Unirii nr. 73 nu au fost eliberate autorizație de construire, certificat de urbanism și proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. În prezent, CF nr. 158426 înscrie destinația de centru de îngrijire, în baza actului administrativ nr. 33561/31.05.2024, pentru o

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

construcție cu regim S+P+M și suprafață construită desfășurată de 683,8 mp, în condițiile în care, în cererea din anul 2019, construcția era descrisă ca D+P+M, cu o suprafață construită totală de 242 mp. Solicităm verificarea naturii și a temeiului actului nr. 33561/31.05.2024 și, dacă acesta a fost emis potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, a expertizei tehnice privind încadrarea construcției în reglementările de urbanism aprobate.

Hotărârea consemnează, totodată, că terenul cu nr. topografic 2257/1 era înscris în cartea funciară cu suprafața de 201 mp, iar instanța a reținut că excedentul invocat nu a fost dovedit printr-o documentație cadastrală vizată de OCPI din care să rezulte că nu afectează suprafețele proprietarilor vecini; în prezent, CF nr. 158426 înscrie pentru același teren 231 mp. În aceeași cauză, foștii proprietari ai terenului cu nr. topografic 2257/2 au arătat că au dobândit în anul 2007 o suprafață de 471 mp, înscrisă în prezent în CF nr. 181742 cu 506 mp. Solicităm verificarea temeiului ambelor majorări de suprafață, de 30 mp și, respectiv, de 35 mp, precum și a raportului acestora cu hotarul comun cu imobilul nostru, înscris în CF nr. 155893.

***

În considerarea celor arătate, solicităm, în primul rând, respingerea propunerilor preliminare ale PUZ „Zonă instituții și servicii" pentru imobilul cu nr. cadastral 181742 și nepromovarea acestei documentații spre aprobare în scopul realizării investiției descrise. Cerem ca raportul informării și consultării publicului și actele ulterioare ale autorității să consemneze expres opoziția noastră față de extinderea centrului pe parcela respectivă și să cuprindă o motivare individualizată asupra incompatibilităților invocate.

Distinct, solicităm verificarea regimului juridic și urbanistic al centrului existent de pe parcela 158426, a istoricului cadastral al parcelelor 158426 și 181742 și a diferenței de suprafață de 35 mp înregistrate în anul 2023. Solicităm, de asemenea, verificarea ferestrelor existente orientate către proprietatea noastră, a situației amenajărilor nefigurate în planșe, precum și a modului de asigurare a acceselor, parcărilor, spațiilor verzi și condițiilor de funcționare aferente ansamblului.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Solicităm comunicarea documentelor și a rezultatelor verificărilor care pot fi puse la dispoziția persoanelor interesate potrivit legii, împreună cu un răspuns scris și argumentat la fiecare categorie de observații și obiecțiuni. Ne rezervăm dreptul de a contesta actele administrative și măsurile ulterioare, în condițiile prevăzute de lege, precum și de a solicita protejarea drepturilor noastre pe căile legale corespunzătoare.

Satu Mare,
26.10.2026

Cu deosebită considerație,
IONAȘ NORBERT-ATTILA
IONAȘ ROLLAND
prin SCA COJAN BIG ȘI ASOCIAȚII
avocat Cojan Alfred

SITE www.primariasm.ro GIS

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

Anexe:

1. Extras CF nr. 155893 Satu Mare (proprietatea petenților);
2. Extras CF nr. 158426 Satu Mare (centrul de îngrijire existent);
3. Extras CF nr. 181742 Satu Mare (terenul pentru care se solicită PUZ);
4. Planșă fotografică – trei fotografii privind curtea vecină, fațada centrului existent și perspectiva din camera de zi (inclusă la finalul prezentelor observații);
5. Planșe și documente PUZ – reglementări urbanistice, situație, memoriu nontehnic și anunț consultare.
6. Sentința civilă nr. 2467/06.06.2024 a Judecătoriei Satu Mare, dosar nr. 1401/296/2019;
7. Împuternicire avocațială.

SITE GIS www.primariasm.ro

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații

ANEXA NR. 4 – PLANȘĂ FOTOGRAFICĂ



Fotografia nr. 1. Vedere din curtea imobilului Ionaș (CF 155893): împrejmuirea și zona din spatele acesteia, aferentă amplasamentului pentru care se propune noua construcție.

www.primariasm.ro SITE GIS

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații



Fotografia nr. 2. Fațada centrului existent (CF 158426), cu cele două ferestre orientate spre imobilul învecinat; situație invocată pentru verificarea perspectivelor vizuale și a distanțelor.

www.primariasm.ro GIS SITE

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații



Fotografia nr. 3. Vedere dinspre interiorul încăperii de zi a proprietății Ionaș către fațada centrului existent; ilustrează relația vizuală dintre ferestrele imobilelor învecinate.

Str. Ceahlăului nr. 20, Satu Mare, România
+4 0746 843 662 (Cojan) | +4 0728 194 578 (Big)
alfredcojan@gmail.com | ionut.big@gmail.com
© 2026 Cojan Big & Asociații