

CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE

În atenția: Arhitectului Șef și a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU)

REF: NOTĂ DE COMPLETARE LA CONTESTAȚIA PRIVIND PROIECTUL PUZ *Ansamblu Rezidențial P+1+M (24 apartamente), Str. Paskandi Geza, Nr. Cad. 193381* Inițiatori: Berinde Florin Vasile, Berinde Daniela Ana

Subsemnatul, SOPONAR GEORGE DUMITRU, domiciliat în Satu Mare, str. Paskandi Geza, calitate de proprietar afectat direct și în calitate de reprezentant legal al vecinilor semnatori ai contestației inițiale Nr. 24608, 16-04-2026, depun prezenta notă de completare prin care solicităm RESPINGEREA PROPUNERII DE PUZ pentru următoarele motive de nulitate, tehnice și legale:

I. EXCEPȚIA DE NULITATE A PROCEDURII DE CONSULTARE

Subsemnații, în calitate de vecini direct afectați, contestăm valabilitatea procedurii de consultare publică demarată la data de 09.04.2026, invocând următoarele vicii de procedură:

- Termen Nelegal și Nerezonabil:** Termenul de transmitere a observațiilor (20.04.2026) este nelegal. Suprapunerea acestei perioade cu Sărbătorile Pascale (Vineri Mare – Lunea Paștelui) a redus fereastra de exercitare a drepturilor cetățenești la doar **6 zile lucrătoare**. Această „fereastră” artificial restrânsă încalcă principiul transparenței decizionale și dreptul la informare prevăzut de Legea 350/2001.
- Lipsa Accesului la Documentație:** Deoarece Primăria a fost închisă pe perioada sărbătorilor, am fost în imposibilitatea fizică de a consulta **dosarul complet** (memoriu tehnic, studii de specialitate, avize) la sediul instituției, așa cum prevede legea. Simpla afișare a intenției pe un panou, fără acces la studiile tehnice în zilele lucrătoare prevăzute, atrage nulitatea etapei.
- Viciul de Oportunitate (Reaua Credință):** Alegerea deliberată a unei perioade de sărbători pentru afișarea unui proiect de o asemenea complexitate (24 apartamente) indică o tentativă de a eluda consultarea reală a cetățenilor.

Solicităm ANULAREA prezentei etape de consultare și reluarea ei pentru un termen de minim 25 de zile, conform normelor metodologice în vigoare, pentru a permite analiza riguroasă a documentației.

Subsemnații, locuitori ai zonei rezidențiale de pe Str. Paskandi Geza, reprezentând grupul de 21 de vecini direct afectați, depunem prezenta notă de completare prin care solicităm **RESPINGEREA PROPUNERII DE PUZ** pentru următoarele motive tehnice și legale:

1. Retrageri, Înălțime Excesivă și Imposibilitate Tehnică

Sesizăm Comisia asupra faptului că proiectul se află într-o imposibilitate fizică de a respecta simultan toate distanțele legale obligatorii pe lățimea actuală a terenului:

- **Ruperea de scară și regimul de înălțime:** În condițiile în care fondul construit existent pe strada Paskandi Geza este omogen, cu locuințe individuale având o înălțime medie de **7 metri**, propunerea unui imobil cu înălțimea totală de **13 metri** reprezintă o agresiune vizuală și o rupere de scară nejustificată, dublând practic regimul de înălțime al zonei.
- **„Etajul mascat” confirmat de cifre:** Analizând indicatorii propuși ($H_{\text{Max Cornișă}} = 10,00 \text{ m}$ / $H_{\text{Max Coamă}} = 13,00 \text{ m}$), este evidentă propunerea unei „mansardări mascate”. Într-o mansardă reală, spațiul locuit se află sub panta acoperișului. Aici, cornișa (zidul vertical) se termină la 10 metri, ceea ce permite existența a **3 niveluri pline (P+1+2)**, plus acoperișul, o configurație specifică unui bloc de P+3 sau P+4, total incompatibilă cu zona de case.
- **Nerespectarea Reguli H/2:** Pentru o înălțime de **13 metri (coamă)** și **10 metri (cornișă)**, o retragere laterală de doar **3 metri** încalcă flagrant normele de însorire și intimitate. Conform reglementărilor urbanistice și Codului Civil, retragerea laterală trebuie să fie de minim jumătate din înălțimea la cornișă (**minim 5 metri**).
- **Conflictul cu Infrastructura:** Dacă dezvoltatorul ar respecta legea și ar mări retragerea de la 3m la cei 5m obligatori, construcția s-ar deplasa spre stânga, făcând imposibilă asigurarea unui **drum interior de 6 metri** (lățime minimă obligatorie conform **Normativului P132** pentru manevra parcarilor la 90°) și a unui **trotuar pietonal de 1.2 metri**.
- **Concluzie:** Această „proastă încadrare” demonstrează că dezvoltatorul forțează o volumetrie incompatibilă cu lățimea terenului. Respectarea intimității vecinilor (H/2) anulează automat siguranța circulației și accesul autospecialelor ISU.

2. Viciul de Calcul al Indicatorilor Urbanistici (POT/CUT)

Deși clădirea respectă distanța față de axul LEA 110kV, solicităm **recalcularea indicatorilor POT și CUT prin excluderea suprafeței grevate de servituți electrice** (zona neconstruibilă de sub fire).

- Este inacceptabil ca o suprafață pe care nu se poate construi nimic să fie folosită ca "artificiu de calcul" pentru a justifica o densitate de 24 de apartamente pe restul parcelei construibile. Această supra-densificare forțată va colapsa infrastructura străzii.

3. Deficiențe de Acces și Siguranță: „Efectul de Pâlnie”

- Accesul principal din strada Paskandi Geza suferă o îngustare bruscă de la 10m la doar **5 metri lățime**. Această gâtuire face imposibilă preluarea fluxului de trafic pentru 44 de locuri de parcare fără a bloca accesul Ambulanței și al Pompierilor pe o stradă de tip *cul-de-sac*.
- Fiind un drum înfundat, lipsa unei alveole de întoarcere în interiorul parcelei (care să permită accesul autospeciadelor de mare tonaj) încalcă normele de siguranță la incendiu.
- **Fals în Bilanțul Teritorial:** Proiectul propune „trotuar și spațiu verde” pe domeniul public pentru a compensa lipsa acestora din incintă. Dezvoltatorul nu poate garanta aceste amenajări pe un teren care nu îi aparține, inducând în eroare comisia privind viabilitatea accesului pietonal. În incinta complexului nu sunt prevăzute trotuare fiind obligați să circule pe drumul carosabil, prevăzut foarte îngust.
- **Siguranța la Incendiu (ISU):** Fiind un drum înfundat (*cul-de-sac*), lipsa unei alveole de întoarcere în incintă forțează autospeciadele să dea cu spatele pe toată lungimea străzii, fapt interzis de normele de siguranță.
- **Capacitatea Portanta a drumului de piatra:** În dreptul terenului drumul este de pamant. Solicităm un studiu privind capacitatea portantă a drumului de piatră existent. Traficul greu necesar edificării a 3 tronsoane de bloc va distruge infrastructura actuală, izolând restul de 21 de familii și blocând accesul serviciilor de urgență. Cine își asumă costurile reparațiilor imediate ale drumului pe durata șantierului? Menționăm că investitorul în toți acești ani nu a contribuit nici la introducerea utilitatilor pe strada, nici la întreținerea drumului de piatră la care toți vecinii au contribuit anual. De asemenea menționăm ferm că pe toată perioada de când detine imobilul nu a procedat la curățarea terenului și întreținerea terenului detinut.

Invocăm HG 525/1996 (Regulamentului General de Urbanism) privind asigurarea acceselor obligatorii și siguranța circulației. Infrastructura actuală a străzii Paskandi Geza este tehnic incapabilă să susțină densificarea propusă, din următoarele motive:

- **Punctul critic de conflict (Spălătoria Elefant):** Intrarea și ieșirea de la spălătoria auto Elefant se realizează exact în intersecția dintre Str. Jubileului și Str. Paskandi Geza, pe porțiunea de doar **5 metri lățime**, lipsită de trotuare. Această zonă este deja un focar de ambuteiaje și accidente; coada de autovehicule pentru spălătorie blochează frecvent accesul rezidenților. Introducerea a încă 44 de vehicule va paraliza total accesul serviciilor de urgență (Ambulanță, Pompieri).
- **Istoricul accidentelor:** Menționăm că au avut loc numeroase acroșaje la ieșirea din spălătorie, clienții acesteia ignorând fluxul de trafic de pe strada noastră. Suplimentarea traficului fără o extindere a infrastructurii rutiere (care nu este prevăzută în proiect) reprezintă un risc asumat la adresa integrității noastre fizice.
- **Solicitare Expertiză Poliția Rutieră:** Solicităm Primăriei să solicite un punct de vedere oficial de la IPJ Satu Mare – Biroul Rutier și de la Comisia de Siguranță a Circulației. Considerăm ilegală avizarea proiectului fără o simulare de trafic reală și fără un aviz favorabil care să garanteze că autospeciadele de intervenție pot ajunge la locuințele noastre în orice moment, fără a fi blocate de fluxul spălătoriei sau al noului imobil.

- De asemenea, solicităm ca răspunsul oficial către subsemnații să conțină numele și semnătura funcționarului care atestă că proiectul se încadrează în normele de siguranță rutieră și respectă lățimile minime legale pentru accesul autospecialelor ISU, în condițiile de trafic actuale și viitoare. Această asumare este necesară pentru a stabili răspunderea personală, administrativă și civilă în cazul în care, după o eventuală aprobare, se vor produce accidente sau se va constata imposibilitatea intervenției serviciilor de urgență din cauza blocăjului din intersecția cu strada Jubileului.

4. Vicii de Procedură și Erori în Documentație

- **Lipsa Notificării:** Unul dintre vecinii limitrofi direct afectați nu a fost notificat oficial, nici nu apare în planul propus, chit ca sunt vecini directi astfel procedura de consultare fiind viciată conform Ordinului 2701/2010. Mentionam ca acea familie este plecata din tara in Anglia.
- **Date Perimate:** Documentația se bazează pe ridicări topografice care omit o casă existentă în teren și prezintă limite de proprietate neactualizate față de planul cadastral curent.

5. Impactul asupra Utilităților și Sănătății Publice

- **Colapsul Canalizării - Sistemul de Canalizare prin Cădere:** Rețeaua este dimensionată exclusiv pentru locuințe individuale. Amplasarea unui bloc cu 24 de apartamente ca **prim punct de deversare** va ocupa capacitatea hidraulică a conductei, generând riscul de refulare și colmatare pentru restul de aprox 26 de case din aval. Solicităm un aviz tehnic de la Apaserv care să certifice capacitatea rețelei gravitaționale pentru acest debit masiv.
- **Gestionarea Apelor Pluviale:** Solicităm Avizul de Gospodărire a Apelor. Volumul masiv de apă deversat de pe un acoperiș de 13m înălțime și de pe platformele betonate va inunda curțile vecinilor aflați la o cotă mai joasă.
- **Câmpul Electromagnetic:** Înălțimea de 13m apropie locatarii etajelor superioare de firele de înaltă tensiune (110kV). Solicităm efectuarea unor măsurători de emisii electromagnetice la nivelul cotei de +10m (etajul retras/mansarda). Simplul fapt că distanța la sol este respectată nu garantează absența riscului de expunere pe termen lung la radiații pentru locatarii de la etajele superioare, aflați în proximitatea directă a liniilor de 110kV.
- **„Efectului de Insulă de Căldură” și a Drenajului** - Prin eliminarea solului natural pe o suprafață atât de mare într-o zonă de case, proiectul va crea un efect de insulă de căldură și va genera un volum masiv de ape pluviale care, în lipsa unei canalizări pluviale dimensionate, se vor deversa în curțile vecinilor aflați la cote inferioare. Solicităm **Avizul de Gospodărire a Apelor** pentru acest volum de ape pluviale.
- **Concentrația de Noxe:** Introducerea unui flux suplimentar de minim **44 de autovehicule** pe o stradă de tip „fundătură” va genera o concentrație ridicată de emisii de gaze de eșapament (CO2, oxizi de azot, particule PM2.5 și PM10).
- **Efectul de „Pungă de Aer”:** Având în vedere că strada este înfundată și flancată de construcții insirute în forma de L, circulația curenților de aer este limitată. Pornirea

simultană a zecilor de motoare în fiecare dimineață și manevrele de parcare într-un spațiu restrâns vor degrada calitatea aerului pentru toți rezidenții actuali, afectând sănătatea copiilor și a persoanelor vârstnice din vecinătatea imediată.

- **Poluarea Fonică:** Nivelul de zgomot produs de traficul a peste 40 de mașini, într-o zonă care prin PUG este destinată liniștii specifice locuințelor individuale, depășește pragurile de confort fonic admise în zonele rezidențiale. Solicităm un **studiu de impact privind poluarea fonică și a aerului**, având în vedere densificarea brutală propusă.

Având în vedere cumulul de factori de risc menționați (poluarea fonică, emisiile de noxe concentrate într-o zonă de tip fundătură, riscul de contaminare prin refularea canalizării și efectul de insulă de căldură), **solicităm Primăriei Municipiului Satu Mare să condiționeze avizarea PUZ-ului de obținerea unei evaluări de impact asupra mediului și a sănătății populației.** > Invocăm necesitatea parcurgerii procedurii de screening la Agenția pentru Protecția Mediului, conform HG 1076/2004, și solicităm ca autoritatea publică să analizeze dacă acest proiect, prin densificarea propusă, nu încalcă dreptul constituțional la un mediu sănătos pentru cei 26 de proprietari de locuințe individuale deja existenți pe strada Paskandi Geza.

6. Urbanism și Bilanț Teritorial (Indicatori)

- **Ruperea de scară:** Trecerea de la 6 case (proiectul din 2021) la 24 de apartamente (2026) pe aceeași infrastructură neschimbată este o densificare forțată care distruge caracterul zonei.
- **Stabilitatea solului:** Solicitarea unui studiu de impact privind vibrațiile. Construcția unui bloc masiv între case cu fundații ușoare poate provoca fisuri în pereții caselor noastre.
- **Siguranța Construcțiilor Învecinate și Stabilitatea Solului:** Având în vedere dimensiunile masive ale ansamblului propus (3 tronsoane alipite) și specificul zonei de case cu fundații ușoare, solicităm următoarele măsuri de protecție conform Legii 50/1991 (Art. 32):
 - **Expertiza Tehnică MLPAT:** Solicităm obligativitatea realizării unei expertize tehnice de către un expert autorizat care să determine impactul săpăturilor și al noii încărcări asupra fundațiilor celor 26 de case învecinate. Într-o zonă în care pânza freatică și solul sunt echilibrate pentru sarcini mici, ridicarea unei structuri colective masive poate cauza tasări diferențiate și destabilizarea terenului.
 - **Plan de Monitorizare a Tasărilor:** Solicităm ca beneficiarul să prezinte un plan de monitorizare a tasărilor pe tot parcursul execuției. Orice vibrație produsă de utilajele grele sau modificarea echilibrului hidrogeologic poate produce fisuri iremediabile în structura caselor noastre.
 - **Responsabilitatea Juridică:** Solicităm ca avizul de urbanism să condiționeze începerea lucrărilor de încheierea unei asigurări de risc sau a unui proces-verbal de constatare a stării actuale a caselor noastre, pentru a putea stabili clar răspunderea dezvoltatorului în cazul apariției unor degradări structurale.
- **Deprecierea imobiliară:** Invocarea dreptului la un mediu de viață previzibil. Un bloc de 13m scade valoarea caselor locatarilor cu minim 20-30% prin pierderea intimității și însoțirii.
- **Caracterul Inadecvat al Volumetriei (Efectul de „Zid Urban”):** Solicităm reanalizarea soluției arhitecturale propuse, care constă în 3 tronsoane de bloc alipite, formând o

masă construită continuă și opacă de mari dimensiuni. Această configurație înșiruită contravine flagrant caracterului zonei de 'locuințe individuale' (case), unde fragmentarea volumelor și spațiile libere între clădiri sunt esențiale pentru:

- **Circulația aerului și însorirea naturală:** Un volum continuu de 13m înălțime creează un obstacol masiv (efect de ecran) care va priva vecinătățile de ventilație și lumină naturală.
- **Estetica și ritmul zonei:** Ansamblul nu reprezintă o dezvoltare armonioasă, ci o inserție brutală a unei volumetrii de tip 'bară de locuințe' într-un cartier de case P+M. Invocăm nerespectarea principiului coerenței urbanistice și solicităm ca proiectul să fie respins din cauza impactului vizual și funcțional disproporționat generat de această alipire a 3 blocuri într-un singur corp masiv.
- **Nerespectarea standardelor grafice și manipularea planșelor:** Proiectul utilizează un cod de culori (mov/galben) neconform cu normele de reprezentare urbanistică, menit să ascundă faptul că anumite zone din terenul vecinilor au fost incluse abuziv în zona studiată. Marcarea cu galben a proprietăților noastre învecinate induce eronat ideea că acestea ar face parte din investiție sau că sunt supuse unor cedări de teren neconsimțite. Sesizăm utilizarea abuzivă a codului de culori pe planșa de reglementări. Marcarea unor porțiuni din proprietățile noastre private cu aceeași culoare (galben) ca terenul beneficiarului sugerează o confiscare mascată de teren. Dezvoltatorul nu are dreptul să reglementeze sau să includă în proiectul său suprafețe de teren care nu îi aparțin.

7. Viciul de Oportunitate și Interesul Public

Primăria trebuie să protejeze caracterul rezidențial stabilit prin PUG. Schimbarea regimului din locuințe individuale L1 în colective (blocuri) pe o stradă cu infrastructură deficitară nu aduce niciun beneficiu comunității, ci doar un profit disproporționat investitorului, în detrimentul calității vieții celor 21 de familii semnatare (aprox. 26 de case în total) din zonă.

Solicităm ca răspunsul la această sesizare să conțină numele și semnătura funcționarului care atestă că proiectul poate respecta simultan retragerea de 5m (H/2) și drumul de acces/manevră de 6m, pentru a stabili răspunderea în cazul unui viitor proces de anulare a PUZ-ului.

SOLICITARE AUDIENȚĂ ȘI ACCES LA DOSARUL TEHNIC

Considerăm necesară o discuție directă între reprezentantul grupului de vecini și specialiștii din cadrul Direcției de Urbanism, înainte ca acest proiect să fie supus votului în CTATU sau în Consiliul Local. Dorim să ne asigurăm că autoritatea publică a înțeles gravitatea situației privind „etajul mascat”, riscul de colaps al canalizării și pericolul rutier din intersecția cu str. Jubileului, asumat prin semnătură de funcționarii responsabili.

„În temeiul Legii 544/2001 și al Legii 350/2001, subsemnatul Sopotar George Dumitru solicit prin prezenta:

1. O audiență urgentă la Arhitectul Șef al Municipiului Satu Mare pentru a discuta discrepanțele majore dintre regimul de înălțime propus și realitatea zonei Paskandi Geza.
2. Accesul la dosarul tehnic complet (inclusiv studiul de însorire și avizele de utilități), având în vedere că pe site-ul instituției documentația este incompletă, conținând doar piese sumare care nu permit o evaluare tehnică obiectivă. Solicităm ca această audiență să aibă loc înainte de emiterea oricărui raport de informare și consultare a publicului.”

Data: 17.04.2026

Reprezentant grup vecini: _____ (Semnătura)