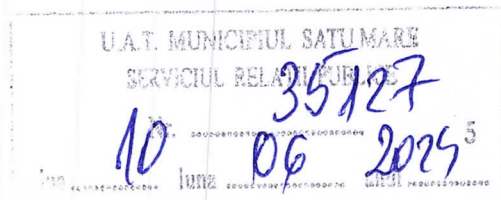


SC NIRVANA STUDIO SRL
B-dul I.C. Brătianu nr.5 ap.45, Satu Mare
CUI RO15631948

SC XYZ RESIDENT SRL
Drum Careiului nr.97, Satu Mare

Data 10.06.2024



Către,

Primăria municipiului Satu Mare

Având în vedere sesizarea nr. 32352/24.05.2024 cu completarea nr.32590/27.052024 și sesizarea nr. 32708/28.05.2024 primite la interția de elaborare a Planului urbanistic zonal "Ansamblu rezidențial cu spații libere la parter", str. Alexiu Berinde nr.cad.182361,182211, 181542 vă transmitem răspunsul nostru argumentat cu privire la planul urbanistic mai sus menționat.

Pentru sesizarea nr.32352/24.052024

1. Sintagma „nu există reglementări urbanistice stabilite și aprobate conform legii” este preluată din certificatul de urbanism nr.378/23.04.2024 unde la punctul 3 Regim Tehnic se precizează : “Documentația a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în data de 25.03.2024. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.129/2008, imobilul este situat în U.T.R.3.4.(afereent zonei de studiu); unitatea teritorială de referință nu are reglementări urbanistice stabilite și aprobate conform legii. Regulamentul local de urbanism aprobat prin HCL nr.129/2008 se aplică pe o singură unitate teritorială de referință U.T.R. 3.1.

Instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General, ca urmare pentru terenurile înscrise în C.F. nr 182361 Satu Mare, C.F. nr.182211 Satu Mare și C.F. Nr.181542 Satu Mare, nu există reglementări urbanistice.Devin incidente

prevederile art.65 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată și actualizată, potrivit căruia *în absența planului de amenajare a teritoriului județean și a planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea regulamentului general de urbanism, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative în vigoare*”

Obiectivul planului urbanistic zonal este de a stabili reglementările urbanistice pentru zona de studiu ce face obiectul prezentului PUZ respectiv U.T.R.3.4.

2. Art.26 din Constituția României la care se face referire spune:

(1) Autoritățile publice respectă și ocrotesc viața intimă, familială și privată.

(2) Persoana fizică are dreptul să dispună de ea însăși, dacă nu încalcă drepturile și libertățile altora, ordinea publică sau bunele moravuri.

Construirea unui ansamblu rezidențial de locuite colective nu încalcă art.26 din Constituția României. Autoritatea publică va analiza și aproba prin hotărâre a consiliului local reglementările urbanistice ce rezultă din elaborarea planului urbanistic zonal cu respectarea legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismului legislație menționată în certificatul de urbanism nr.378/23.04.2024. Prin HCL nr.129/2008 se propune în U.T.R.3.4. un regim de înălțime de P+18-20 . Propunerea prezentului PUZ este de P+6-8, regim de înălțime semnificativ mai mic decât cel anterior.

3. Proiectarea ansamblului rezidențial se face cu respectarea legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismului, legislației de mediu și cea cu privire la sănătatea populației, elaborarea și aprobarea PUZ conform cu Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, HG525/1996 și legislația conexă, legislație care prevede respectarea suprafețelor de zone verzi necesare, distanțelor față de vecinătăți, cerințe referitoare la performanța energetică.

4. Accesarea parcelei studiate și racordarea ei cu rețeaua stradală se va realiza prin trei racorduri auto după cum urmează:

Primul racord la str. "Prelungirea Diana" se va realiza în vestul parcelei în zona accesului existent în vecinătatea intersecției str.Diana cu Str. B.P.Hașdeu cu sens exclusiv de intrare cu relație de dreapta și stânga .

Al doilea racord la str. "Prelungirea Diana" se va face la mijlocul parcelei cu sens exclusiv de ieșire cu relație de dreapta spre B-dul Transilvania.

Al treilea racord la str. "Prelungirea Diana" se va face în estul parcelei în apropierea intersecției str.Al.Berinde cu B-dul Transilvania cu dublu sens intrare/ieșire și cu relație de dreapta/stânga.

Prin urmare accesarea parcelei respectiv ieșirea de pe proprietate nu influențează cu nimic circulația pe str. B.P.Hașdeu.

Îmbunătățirea și fluidizarea circulației de pe str. Hașdeu se poate face foarte ușor dacă municipalitatea agreează circulația cu sens unic pe str. B.P.Hașdeu cu direcția de circulație dinspre str. Bujorului spre str. Diana astfel străzile Bujorului, Hașdeu, Prelungirea Diana, Alexiu Berinde pot funcționa ca un sens giratoriu în jurul quartalului determinat de acestea.

Ansamblul rezidențial propus are proiectat un număr de parcări conform HCL nr.350/23.12.2021-anexa 1 care asigură parcările necesare rezidenților și un supliment de 20% pentru vizitatori ceea ce exclude parcare pe domeniul public.

5. Parcelele studiate prin configurația lor cât și a funcțiunii anterioare (abator) constituie o unitate teritorială de referință distinctă față de unitățile teritoriale de referință învecinate care nu sunt zone exclusiv de locuințe individuale ci au în componența lor și locuințe colective de la P+3 până la P+4, locuințe cu funcțiuni complementare(servicii) și o platformă industrială fosta fabrică de textile cu un regim de înălțime P+3 industrial echivalent cu P+4-5 civil care în viitor va fi supus unui proces de reconversie urbană posibil cu o funcțiune mixtă de locuire colectivă și servicii/comercial având în vedere dotarea tehnico edilitară de capacitate mare a acesteia.

Prin HCL nr.129/2008 se propunea un regim de înălțime de P+18-20 . Propunerea prezentului PUZ este de P+6-8(cu nivele retrase începând de la etajul 5, etajul 8

rezumându-se la o zonă de loisir amplasată doar la imobilul vestic ce deservește penthouse-ul de la etajul 7), regim de înălțime semnificativ mai mic decât cel anterior și considerăm că este potrivit având în vedere amplasarea ansamblului rezidențial în vecinătatea digului de pe malul drept al Someșului care are un coronament cu aproape 4,00 m mai sus față de nivelul terenului înălțime mai mare decât a unui nivel de locuit.

Având în vedere dinamica dezvoltărilor private și publice din zonă (pasarela pietonală peste Someș, amenajarea malurilor Someșului ca zonă de recreere), valoarea imobilelor din zonă va crește în nici un caz nu poate să scadă.

6. În prezent ne aflăm în etapa inițierii planului urbanistic zonal, etapă în care beneficiarul își anunță intenția de a elabora un plan urbanistic zonal. Următoarea etapă este întocmirea studiului de oportunitate unde vor fi argumentate beneficiile aduse în interesul public conform cadrului conținut al studiului.
7. În ceea ce privește consultarea publicului, am respectat solicitările administrației publice privind conținutul anunțului.

Pentru sesizarea nr.32708/28.052024

Parcelele studiate prin configurația lor cât și a funcțiunii anterioare (abator) constituie o unitate teritorială de referință distinctă față de unitățile teritoriale de referință învecinate care nu sunt zone exclusiv de locuințe individuale ci au în componența lor și locuințe colective de la P+3 până la P+4, locuințe cu funcțiuni complementare (servicii) și o platformă industrială fosta fabrică de textile cu un regim de înălțime P+3 industrial echivalent cu P+4-5 civil care în viitor va fi supus unui proces de reconversie urbană posibil cu o funcțiune mixtă de locuire colectivă și servicii/comercial având în vedere dotarea tehnico edilitară de capacitate mare a acesteia.

Zona rezidențială propusă se va prevedea cu zone verzi, loc de joacă și loisir conform HCL nr.350/23.12.2021-anexa 1. Amenajarea incintei se va face într-un stil liber peisager fără împrejmuiri la strada prelungire Diana și digul mal drept Someș,

existând posibilitatea accesării acestei zonei verzi și zonei de loisir, loc de joacă respectiv a pietonalei digului și de către persoane nerezidente accesul fiind posibil spre viitoarea amenajare a malurilor Someșului dintre cele două poduri (în execuție) ce se află la o distanță mai mică de 200 m.

Beneficiar,

SC XYZ RESIDENT SRL, Bud Marica

Proiectant,

SC NIRVANA STUDIO SRL, Arh. Mircea Corodan