**S.C. PRO CONS AMD S.R.L.**
C.U.I. 15597242, J30/569/2003
tel./ fax: 0040 261 712 151
mobil: 0040 748 61 81 11



Către,

Primăria Primăria Municipiului Satu Mare, departamentul Arhitect Șef

Ca urmare procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru documentația: Plan Urbanistic Zonal generat de imobilul situat mun. Satu Mare, str. Pinului - intravilan

În urma observațiilor înregistrate cu nr. 41958/26.07.2022 - transmise de către vecinii amplasamentului studiat prin prezentul PUZ vă înaintăm argumentele și răspunsurile noastre:

- Scopul documentației din punct de vedere urbanistic este descris în Memoriul General prezentat și atașat documentației de urbanism la punctul 1.6 , respectiv: „elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru un teren situat în municipiului Satu Mare, județul: Satu Mare, aflat în intravilanul localității, amplasament pe care beneficiarul intenționează să-l reglementeze în vederea extinderii clădirii de depozitare existente, construire service auto, spălătorie auto, construire sediu administrativ și locuință de serviciu, accese auto, lucrări cadastrale.”
- Scopul economic (real) este îmbunătățirea competitivității economice prin serviciile oferite, a condițiilor de desfășurare a activității comerciale de prestrări servicii - curierat, îmbunătățirea serviciilor oferite terților colaboratori economici, îmbunătățirea condițiilor de muncă pentru angajați, amenajarea spațiilor necesare pentru buna desfășurare a activităților societății economice pe amplasamentul studiat - proprietate privată a beneficiarului. Activitatea /obiectul de activitate a societății - conform Cod CAEN – 5320 este: Alte activități poștale și de curier. Această clasă include:
 - o primirea, prelucrarea, transportul și distribuirea (internă sau internațională) scrisorilor, pachetelor și coletelor (de tip poștal) de către firme ce desfășoară activități în afara obligativității serviciului universal. Pot fi implicate unul sau mai multe mijloace de transport și activitatea poate fi efectuată fie cu mijloace de transport proprii ale firmelor respective, fie prin intermediul transportului public
- Aceste informații au fost publice și au stat la dispoziția celor interesați prin serviciul de informare, iar „așa-zisul sediu administrativ” face obiectul prezentei documentații de urbanism- fiind un obiectiv, iar scopul final este reglementarea parcelei în vederea

obținerii autorizațiilor de construcții viitoare pentru obiectivele descrise în partea scrisă și partea desenată a documentațiilor.

- Dorim să menționăm că pentru clădirea existentă nu este necesară o documentație de urbanism pentru a putea fi folosită pentru funcțiunea cu care acesta este notată în extrasul de carte funciară, respectiv să o folosească proprietarul de drept ca depozit. Pe parcela de la strada Pinului, nr. 21 în prezent terenul e reglementat ca zonă industrială - zonă de depozitare conform funcțiunii clădirii existente notate în CF, nu zonă rezidențială. Funcțiunea clădirii va putea fi schimbată doar printr-un PUZ sau în baza unui PUG aprobat în limitele regulamentelor de urbanism aferente.

Clădirea existentă - depozitul de piei (cu o vechime de minim 30 de ani) a fost edificat înaintea clădirilor de locuit noi menționate de dumneavoastră în adresele înaintate. Clădirile rezidențiale noi edificate pe latura vestică a străzii Pinului au fost construite în imediata vecinătate a zonei industriale de pe strada Câmpului, fiind vecini direcți, astfel că prin amplasarea ulterioară a locuințelor limitrof unei zone industriale/ clădiri industriale, care pot genera disconfort a fost asumată de beneficiarii clădirilor de locuit, fiind conștienți de eventualul disconfort.

- Argumentul că o clădire vizual este degradată pentru că nu a suferit reparații locale la timp, sau pentru că nu a fost punct de lucru pentru o societate, nu o face inutilizabilă sau nefuncțională.

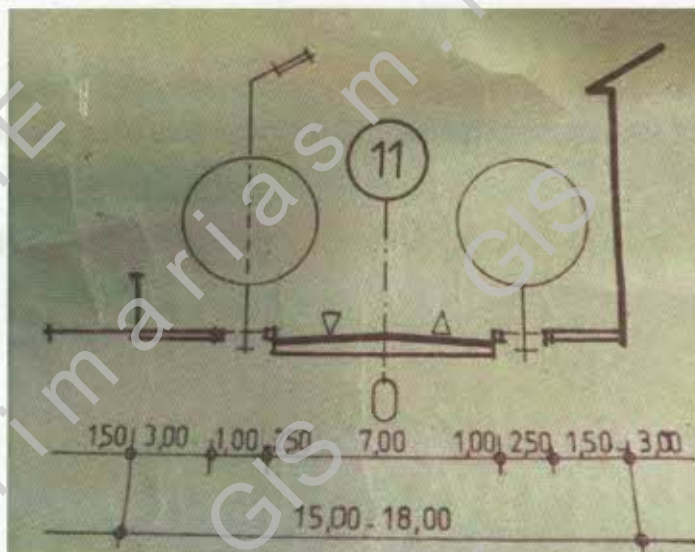
Proprietarul de drept conform Legii 50 /1991 cu completările și modificările ulterioare are voie să facă anumite lucrări de întreținere a imobilului fără autorizație de construcție (înlocuiri locale și provizorii ale învelitorii, înlocuiri de tâmplării fără modificarea golurilor, tencuieli, vopsitorii, zugrăveli, păstrând culorile inițiale spre exterior, înlocuiri și reparații la instalații interioare etc), lucrările de reparații care au fost executate - care nu fac obiectul acestei documentații de urbanism, nu încalcă legislația în vigoare.

- Vă informăm că suportul cadastral este vizat OCPI Satu Mare, deci informația legată de situația cadastrală depusă și de situația actuală este corectă și este corelată cu reglementările preliminare ale PUG Satu Mare în documentația urbanistică înaintată.

Accesul la zona reglementată se face de pe strada Pinului, beneficiarul achită taxe de tranzitare a străzii Pinului pentru tonaj mare și mediu. Strada Pinului este o stradă publică care deservește și leagă circulațiile auto în zonă, nu doar locuințele existente pe stradă. Activitatea societății de curierat nu va genera un trafic intens, întrucât societatea își desfășoară și în prezent activitatea cu un număr maxim de 25 de autovehicule mici- de maxim 3,5 tone, care au program de funcționare organizat pe ore, în tot județul, ele se vor prezenta la sediu între orele 9-11 pentru stabilirea traseului, respectiv vor preda situația contabilă între orele 16-18, acest program nu aduce disconfort vecinătăților. Suplimentar în prezent zona este tranzitată de un număr redus de clienți privați pe zi care

și ridică personal coșul, care vin fie pietonal cu mijloacele de transport publice, fie cu mașinile personale pe care le parchează în incinta imobilului.

- Raportat la calitatea stratului de uzură al străzii care în prezent este din beton, în calitate de proprietar al unui imobil pe strada Pinului vă informez că doresc să vă susțin în demersurile înaintate, sau care vor fi demarate spre administratorul drumurilor locale, în vederea schimbării/ reparării / înlocuirii stratului de uzură al străzii, respectiv crearea trotuarelor pietonale conform profilului stradal configurat prin PUG, care prevede trotuare pietonale.



Extras din PUG Satu Mare - profile stradale

În prezent în documentație trotuarele sunt trecute ca amenajate parțial, acestea fiind amenajate doar în nordul străzii Pinului. De asemenea sunt amenajate zonele de acces la parcele.



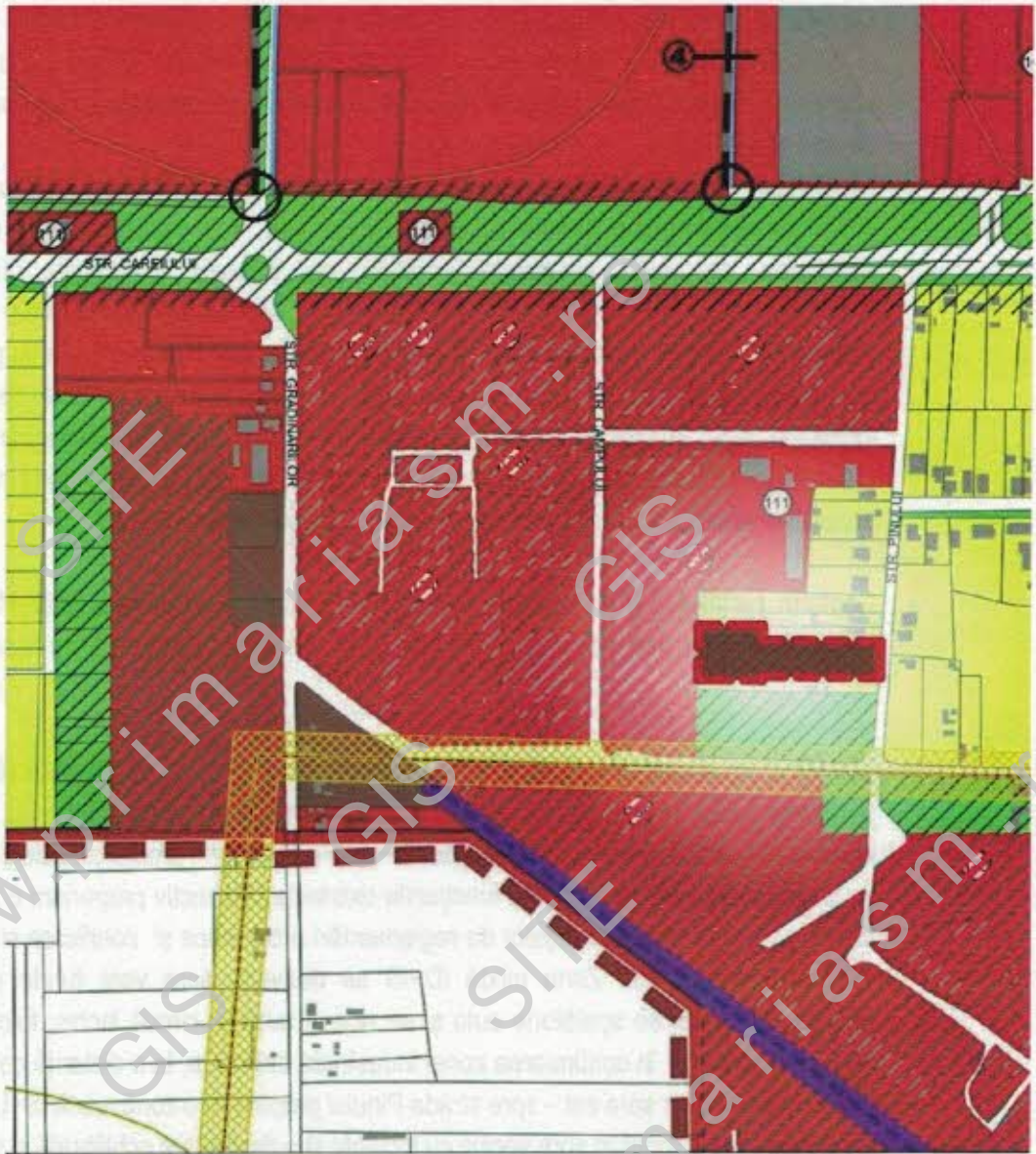
- Zona de studiu al PUZ-ului cuprinde următoarele vecinătăți directe:

- spre nord : zona de locuit, - nr. cad. 6520/17,18,35,36 - nr. cad. 6520/28
- spre sud : zona de locuit, - nr. cad. 176222/
zona industrială - nr. cad. 183990/
zona industrială - nr. cad. 161193
- spre est : strada Pinului
- spre vest : zona industrială - nr. cad. 156927

- Zona prezentată în planșele de încadrare relevă situația urbanistică a zonei, care nu este artificial prezentată, în acest sens atașez extras din PUG preliminar Satu Mare, preluat de pe www.satu-mare.ro.

De asemenea menționăm că petiționarii nu sunt doar vecinii direcți, astfel că zona trebuie privită per ansamblu.





LEGENDA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

-  ZONA LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE - REGIM MIC DE INALTIME P+P+1 / MEDIU P+2 -4 / MARE PESTE P+5
-  ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME PROPUS P+1-4 SI FUNCTII COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC
-  ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII EXISTENTE / PROPUSE
-  ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, AGREMENT, SPORT EXISTENTE / SPAȚII VERZI PROPUSE
-  ZONA AGREMENT PRIVAT EXISTENT / PROPUSE

-  ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
-  ZONA UNITĂȚI ECONOMICE PRODUCTIVE EXISTENTE: INDUSTRIALE / AGRO-ZOOTEHNICE, INCLUSIV DEPOZITE SI SERVICII AFERENTE
-  ZONA MIXTA PROPUSE PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIVE SI SERVICII
-  ZONA MIXTA LOCUIRE SI SERVICII TURISTICE
-  ZONA LOCUINTE DE VACANTA
-  ZONA MIXTA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE SI FUNCTII COMPATIBILE (DOTAR, SERVICII ETC.)

Extras din PUG preliminar Satu Mare, preluat de pe www.satu-mare.ro

- Cu referire la rețelele edilitare administrate de societatea Apaserv Satu Mare vă aducem la cunoștință că s-au obținut avizul favorabil pentru PUZ, iar clădirea existentă este bransată la aceste rețele, nefiind semnalate condiționări de către administratorul rețelelor de apă și canal.
- Menționăm că autovehiculele societății (care în proporție de 80% nu gareză la sediul firmei, ci rămân peste noapte pe capetele de linie, în locațiile unde își desfășoară activitatea de unde transportă coletele pe traseele predefinite, frecventând amplasamentul între orele sus menționate) și autovehiculele clienților au locuri amenajate în incinta imobilului studiat pentru parcare, iar viitoarele investiții pentru care se întocmește prezentul PUZ vor aduce după sine amenajarea altor locuri de parcare în incintă în cazul în care va fi necesar, calculate conform legislației în vigoare (care în prezent se estimează la maxim 10 locuri de parcare necesare). Beneficiarul investiției nu dorește amenajarea locurilor de parcare pe domeniul public.
- Conform certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Satu Mare pentru investiția propusă zona de impozitare este „ D” conform reglementărilor fiscale.
- Specificul zonei studiate și reglementate este de zonă mixtă ID - L (industrială cu servicii și rezidențială), în situația actuală zona reglementată prin prezentul PUZ este zonă industrială și teren agricol în intravilan conform CF-uri, iar prin propunerile de urbanism se va crea o zonă „ tampon ” între funcțiunile existente, respectiv propunem o zonă mixtă ID+ IS și IS+L conform planșelor de reglementări urbanistice și zonificare și a variantei de mobilare propuse. Zona mixtă ID+IS se dezvoltă spre vest (unde se dorește amplasarea boxei de spălătorie auto și service-ul auto cu circuit închis, folosite pentru mașinile societății) în continuarea zonei industriale existente, la o distanță considerabilă față de locuințe. Iar spre est – spre strada Pinului propunem o zonă mixtă IS+L, cu scopul evitării oricărui disconfort spre vecinii cu locuințe și o dezvoltare echilibrată și sustenabilă a zonei. De asemena se propun spații verzi de minim 20% din suprafața totală a zonei reglementate și dotări care îmbunătățesc situația existentă.
- Menționăm că s-a întocmit un Studiu de Impact prin care se concluzionează că propunerile din PUZ nu afectează vecinătățile și s-au obținut avizele favorabile de la Direcția de Sănătate Publică și Agenția de Protecția Mediului, deci investiția nu generează disconfort conform legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu afectează calitatea vieții locuitorilor din zonă. Pentru prezenta investiție nu este necesar acordul vecinilor, conform celor menționate mai sus și a legislației în vigoare.

- Viitoarele construcții care fac obiectul prezentului P.U.Z. și care doresc a fi autorizate în urma aprobării P.U.Z. vor respecta R.G.U. și R.L.U. și nu vor deprecia valoarea peisajului. Se dorește revitalizarea zonei, fostului Trust de Construcții Industriale (TCI) și a zonelor limitrofe, precum amplasamentul studiat.
- Activitatea societății este conform codului CAEN de prestări servicii de curierat iar scopul investițiilor este de îmbunătățire și valorificare a amplasamentului proprietate private a beneficiarului.

Vă asigurăm de bunele noastre intenții și în continuare vă stăm la dispoziție pentru eventualele neclarități.

Cu respect,

Arhitect Lazin Alina Roxana



Beneficiar,

S.C. SAVLINE S.R.L.

d-nul Saveanu Ioan

