

Către,
Primăria Municipiului Satu Mare
Direcția Urbanism

În atenția Arhitectului-Şef



Ref.: Răspuns argumentat la sesizarea înregistrată cu nr. 4733/26.01.2026, privind documentația de urbanism

PUZ – Zonă de locuit, str. Alecu Russo nr. 18, mun. Satu Mare

Stimate Domnule Arhitect-Şef,

Subsemnata ERYZA DESIGN S.R.L., în calitate de elaborator al documentației de urbanism menționate, formulăm următorul răspuns punctual la observațiile cuprinse în sesizarea depusă în etapa de informare și consultare a publicului:

1. Cu privire la pretinsa lipsă de continuitate urbanistică cu ansamblul rezidențial existent

Documentația PUZ propusă nu generează o lipsă de continuitate urbanistică, ci se integrează în contextul existent, caracterizat printr-un țesut urban mixt și de tranziție.

Conform analizei situației existente și planșelor aferente documentației:

- în vecinătatea amplasamentului există locuințe colective cu regim de înălțime P+2 și P+4, în special spre nord și est;
- pe strada Alecu Russo sunt prezente dezvoltări rezidențiale colective, realizate etapizat, cu regimuri de înălțime variate;
- parcelarul și fronturile construite nu prezintă o structură unitară, zona fiind rezultatul unei evoluții urbane succesive.

În acest context, PUZ-ul propus:

- păstrează funcțiunea de locuire, dominantă în zonă;
- propune un regim de înălțime intermediar (P, P+1E, P+2E), adaptat caracterului existent;
- asigură continuitatea urbanistică prin compatibilitate funcțională și volumetrică, fără a introduce o tipologie străină zonei.

2. Cu privire la presupusul conflict cu zona de locuințe individuale

Dezvoltarea propusă nu generează un conflict urban major cu zona de locuințe individuale, având în vedere următoarele:

- amplasamentul este situat într-o zonă de tranziție, în care coexistă locuințe individuale și colective;
- regimul de înălțime maxim propus (P+2E) este moderat și inferior altor construcții existente în vecinătate;
- indicatorii urbanistici propuși (POT max. 35%, CUT max. 2,00) sunt specifici dezvoltărilor de locuințe colective de mică înălțime și nu conduc la supraîncărcarea zonei.

În ceea ce privește aspectele legate de umbră, menționăm că:

- vecinătatea nordică este caracterizată de construcții colective existente, cu regim P+2 și P+4;
- PUZ-ul stabilește reglementări de principiu, urmând ca verificarea detaliată a condițiilor de însorire, conform OMS nr. 119/2014, să fie realizată în etapa de autorizare a construcției (DTAC), pe baza soluției tehnice finale.

3. Cu privire la forma parcelei și presupusa soluție volumetrică forțată

Forma parcelei reprezintă un element cadastral existent, care a constituit baza analizei urbanistice. Soluția propusă nu este una forțată, ci rezultatul adaptării raționale la configurația terenului și la contextul construit din vecinătate.

Prin PUZ:

- se stabilesc reglementări urbanistice clare privind amplasarea construcțiilor și retragerile față de limitele de proprietate;
- se urmărește o relație echilibrată cu vecinătățile, evitând soluții agresive din punct de vedere volumetric;
- orientarea și amplasarea propusă permit o utilizare eficientă a terenului, fără a afecta calitatea spațiului urban.

Concluzie

Având în vedere cele prezentate, considerăm că documentația PUZ – Zonă de locuit, str. Alecu Russo nr. 18 este corect fundamentată din punct de vedere urbanistic și nu confirmă aspectele semnalate în sesizare.

Documentația poate fi continuată în procedura de avizare, urmând ca detaliile specifice soluției de arhitectură să fie analizate în etapele ulterioare de proiectare.

Cu stimă

ERYZA DESIGN S.R.L.

arh. Erika

