

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE,



**Referitor la PUZ: – PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE
INSTITUȚII SERVICII, în municipiul SATU MARE, P-ța George Boitor,
nr. 2-3, nr. cad. 192946 (ca urmare a alipirii imobilelor cu nr. cad. 150623
și nr. cad. 155021), jud. Satu Mare
Elaborat de S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.**

**Referitor la adresa dumneavoastră cu nr. 67129/13.11.2025 prin care ne solicitați
răspuns la opiniile cuprinse în sesizarea înregistrată la dvs. cu nr.
65785/05.11.2025, vă comunicăm în anexa atașată răspunsul nostru.**

Satu Mare
18.11.2025

Proiectant
S.C. AD PAVI DINAMIC S.R.L.

Beneficiar
CIORBA NICOLAE

ANEXĂ:

În primul rând, vrem să clarificăm următoarele aspecte:

- titlul lucrării a fost schimbat în urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, la obținerea Avizului de Oportunitate din „PUZ – Zonă mixtă”, în „PUZ – Zonă de instituții servicii”;
- în cadrul aceleiași ședințe, regimul de înălțime a fost redus de la P+2+1R (cu sau fără subsol/demisol), la P+2E (cu sau fără subsol/demisol).

Funcțiunea propusă prin PUZ – instituții și servicii, se încadrează coerent în structura urbanistică a pieței George Boitor, caracterizată printr-un mix de locuire și servicii (spălătorie auto, comerț, stație de carburanți, etc.).

Înălțimea propusă de P+2E (cu sau fără subsol/demisol), respectă articolul 31 alin. 1 din RGU 525/1996 – *„Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”*

Pentru a nu avea un impact negativ asupra vecinătăților și a respecta intimitatea acestora, forma clădirii este una neregulată, cu retrageri considerabile față de parcelele din spate și cele laterale. Balcoanele/logiile, se propun doar pe fațada principală și fațadele laterale unde retragerile clădirii propuse încep de la 10,33m până la 18,00 m, evitând expunerea directă către locuințele din spate.

Necesarul de parcări pentru funcțiunea propusă, se va calcula conform normativelor în vigoare, care cuprind suplimentar și locuri pentru vizitatori.

Amplasarea clădirii către parc asigură o relație urbană firească pentru funcțiuni de servicii și reduce în mod semnificativ orice potențial disconfort pentru locuințele individuale. Orientarea volumului către spațiul verde, precum și retragerea corespunzătoare față de limitele laterale și limita posterioară, asigură protecția cadrului rezidențial și menținerea caracterului acestuia.

Prin conformarea volumetrică, respectarea înălțimilor medii ale clădirilor învecinate și asigurarea numărului necesar de parcări, proiectul respectă principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și adaptate amplasamentului.