

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



Data 29.11.2023

Către,

Primăria municipiului Satu Mare

Având în vedere sesizările nr. 66732/15.11.2023, nr. 65912/13.11.2023 și nr. 66112/13.11.2023 primite la propunerile Planului urbanistic de detaliu "IMOBIL DE LOCUIT P+5-6 cu spațiu liber la parter pentru parcaje" Satu Mare, Str. Alexiu Berinde nr.28 vă transmitem răspunsul nostru argumentat cu privire la planul urbanistic mai sus menționat.

**Pentru sesizarea nr. 65912/13.11.2023**

La punctul -Înălțime excesivă:

Conform planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 și a certificatului de urbanism nr.925/18.11.2022 eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare terenul pe care urmează a se edifica imobilul de locuit P+5-6 cu spații libere la parter pentru parcaje ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este situat în UTR 3.1. zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime cu următorii indicatori urbanistici:

POT propus de 60%-80%

CUT 6,5-9

Regim de înălțime S+P+6-8

Aliniament-retrageri de la 1-5 m

Imobilul propus de către dezvoltator are regimul de înălțime minim aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Procentul de ocupare al terenului propus POT=47% este mai mic față de minim aprobat POT=60% prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Coefficientul de utilizare a terenului propus de CUT=3 este cu mult mai mic față de minimumul de CUT=6,5 aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Aliniamentul propus cu retragere de 4,00 m se încadrează în prevederile planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.-retragere de la 1 până la 5 m și se aliniază cu imobilul S+P+2-3 aflat la limita sudică a proprietății.

#### La punctul-Impact vizual și al luminii naturale:

Conform normelor sanitare în vigoare timpul minim de însorire la solstițiul de iarnă este de 90 minute respectiv 1 oră și 30 minute.

La solstițiul de iarnă soarele răsare cu 23 grade 27 minute (23,45grade) la SUD de punctul cardinal EST și apune tot cu același unghi spre SUD față de punctul cardinal VEST. În aceste condiții se înregistrează cea mai scurtă zi din an de 8 ore și 50 minute (530 minute). Prin urmare pentru fiecare minut corespunde o deplasare a soarelui pe bolta cerească de la răsărit la apus cu 0,2511 grade (0,2511 grade x 530 minute = 133,10 grade).

În planul urbanistic de detaliu s-a întocmit un studiu de însorire solicitat prin certificatul de urbanism nr.925/18.11.2022 de către primăria municipiului Satu Mare din care rezultă că ferestrele de la imobilul nr. 26 beneficiază de însorire la solstițiu de iarnă de 2 ore , 54 minute pentru fereastra de calcan respectiv de 3 ore și 28 minute pentru fereastra de pe fațada sud vestica.

Prin urmare imobilul propus respectă legislația în vigoare și este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică fapt confirmat prin adresa nr.514/15.11.2023 emisă de Direcția de sănătate publică a jud. Satu Mare.

#### La punctul- Conservare arhitecturală:

Prin Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 UTR 3.1. este o zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime S+P+6-8. De altfel zona este una eterogenă în plină schimbare și formare a caracterului nou de zonă de locuit cu funcțiuni

complementare LM+IS cu regim mare de înălțime fapt confirmat și de eliberarea autorizației de construire nr.116/2020 pentru “Complex de locuințe cu spații comerciale și parări corp B 2S+P+7E”

La punctul - Risc pentru structura locuințelor vechi :

Infrastructura clădirii este prevăzută dintr-o fundație tip radier general cu placă inferioară și grinzi de beton armat dispuse pe două direcții.

S-a ales această variantă de fundare pentru a obține tasări absolute ale terenului de fundare mult sub valoarea limită admisă de  $s_{max} = 80$  mm, respectiv tasări relative ale terenului de fundare sub valoarea limită admisă de 0,001, conform Normativului privind proiectarea fundațiilor directe NP 112/2014, anexa H, tabel H.1.

Între fundațiile clădirilor existente și fundațiile propuse se va păstra o distanță pe orizontală de minim 1,00m, pentru a nu afecta stabilitatea terenului de fundare, respectiv stabilitatea fundațiilor existente.

În zona clădirilor învecinate săpăturile vor fi sprijinite obligatoriu cu dulapi, grinzi și șpraițuri de lemn, sau după caz cu pereți de beton armat.

Suprastructura imobilului este prevăzută din stâlpi și diafragme de beton armat și planșeu de beton armat tip dală peste parter și peste etajele 1 - 6.

**Lucrările de construcții propuse în cadrul acestui proiect nu afectează rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.**

La punctul- Trafic și parcare :

Calculul parcarilor s-a făcut conform „Procedurii privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din municipiul Satu Mare” aprobate prin HCL nr.350/23.12.2021

Intrarea și ieșirea de pe parcela studiată se va face doar cu relație de dreapta evitând astfel punctele de conflict. De altfel circulația pe str. Alexiu Berinde pe tronsonul dintre str. Bujorului și Bdul Transilvania este îmbunătățită datorită deschiderii prelungirii străzii Diana până la intersecția dintre str. Alexiu Berinde cu Bdul Transilvania fapt ce face posibilă accesarea parcelei studiate doar cu relație de dreapta.

La punctul - Impactul asupra valorii proprietăților:

Având în vedere dinamica dezvoltărilor private din zonă -imobil P+2-3 de la intersecția str. Alexiu Berinde cu Bdul Transilvania, autorizarea imobilului de locuințe cu spații comerciale 2S+P+7E, inițierea prezentului proiect pentru locuințe P+5-6 și având în vedere prevederile planului urbanistic aprobat prin HCL nr.129/2008 respectiv a UTR 3.1, zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime respectiv a investițiilor publice realizate și în curs de execuție - extinderea str. Diana, 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.

La punctul - Conformitate legală:

Considerăm că documentația depusă respectă toate prevederile legale și regulamentul urbanistic prevăzut în planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008.

**Pentru sesizarea nr.66112/13.11.2023**

Conform planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 și a certificatului de urbanism nr.925/18.11.2022 eliberat de Primăria Municipiului Satu Mare terenul pe care urmează a se edifica imobilul de locuit P+5-6 cu spații libere la parter pentru parcaje ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este situat în UTR 3.1. zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime cu următorii indicatori urbanistici:

POT propus de 60%-80%

CUT 6,5-9

Regim de înălțime S+P+6-8

Aliniament-retrageri de la 1-5 m

Imobilul propus de către dezvoltator are regimul de înălțime minim aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Procentul de ocupare al terenului propus POT=47% este mai mic față de minim aprobat POT=60% prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Coeficientul de utilizare a terenului propus de CUT=3 este cu mult mai mic față de minimul de CUT=6,5 aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.

Aliniamentul propus cu retragere de 4,00 m se încadrează în prevederile planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 în UTR 3.1.-retragere de la 1 până la 5 m și se aliniază cu imobilul S+P+2-3 aflat la limita sudică a proprietății.

Conform normelor sanitare în vigoare timpul minim de însorire la solstițiul de iarnă este de 90 minute respectiv 1 oră și 30 minute.

La solstițiul de iarnă soarele răsare cu 23 grade 27 minute (23,45 grade) la SUD de punctul cardinal EST și apune tot cu același unghi spre SUD față de punctul cardinal VEST. În aceste condiții se înregistrează cea mai scurtă zi din an de 8 ore și 50 minute (530 minute). Prin urmare pentru fiecare minut corespunde o deplasare a soarelui pe bolta cerească de la răsărit la apus cu 0,2511 grade (0,2511 grade x 530 minute = 133,10 grade).

În planul urbanistic de detaliu s-a întocmit un studiu de însorire solicitat prin certificatul de urbanism nr.925/18.11.2022 de către primăria municipiului Satu Mare din care rezultă că ferestrele de la imobilul nr. 26 beneficiază de însorire la solstițiu de iarnă de 2 ore , 54 minute pentru fereastra de calcan respectiv de 3 ore și 28 minute pentru fereastra de pe fațada sud vestica.

Prin urmare imobilul propus respectă legislația în vigoare și este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică fapt confirmat prin adresa nr.514/15.11.2023 emisă de Direcția de sănătate publică a jud. Satu Mare.

Prin Planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 UTR 3.1. este o zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime S+P+6-8. De altfel zona este una eterogenă în plină schimbare și formare a caracterului nou de zonă de locuit cu funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime fapt confirmat și de eliberarea autorizației de construire nr.116/2020 pentru “Complex de locuințe cu spații comerciale și parcări corp B 2S+P+7E”

Infrastructura clădirii este prevăzută dintr-o fundație tip radier general cu placă inferioară și grinzi de beton armat dispuse pe două direcții.

S-a ales această variantă de fundare pentru a obține tasări absolute ale terenului de fundare mult sub valoarea limită admisă de  $s_{max} = 80$  mm, respectiv tasări relative ale terenului de fundare sub valoarea limită admisă de 0,001, conform Normativului privind proiectarea fundațiilor directe NP 112/2014, anexa H, tabel H.1.

Între fundațiile clădirilor existente și fundațiile propuse se va păstra o distanță pe orizontală de minim 1,00m, pentru a nu afecta stabilitatea terenului de fundare, respectiv stabilitatea fundațiilor existente.

În zona clădirilor învecinate săpăturile vor fi sprijinite obligatoriu cu dulapi, grinzi și șpraițuri de lemn, sau după caz cu pereți de beton armat.

Suprastructura imobilului este prevăzută din stâlpi și diafragme de beton armat și planșeu de beton armat tip dală peste parter și peste etajele 1 - 6.

**Lucrările de construcții propuse în cadrul acestui proiect nu afectează rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.**

Calculul parcărilor s-a făcut conform „Procedurii privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din municipiul Satu Mare” aprobate prin HCL nr.350/23.12.2021

Intrarea și ieșirea de pe parcela studiată se va face doar cu relație de dreapta evitând astfel punctele de conflict. De altfel circulația pe str. Alexiu Berinde pe tronsonul dintre str. Bujorului și Bdul Transilvania este îmbunătățită datorită deschiderii prelungirii străzii Diana până

la intersecția dintre str.Alexiu Berinde cu Bdul Transilvania fapt ce face posibilă accesarea parcelei studiate doar cu relație de dreapta.

Având în vedere dinamica dezvoltărilor private din zonă -imobil P+2-3 de la intersecția str. Alexiu Berinde cu Bdul Transilvania, autorizarea imobilului de locuințe cu spații comerciale 2S+P+7E, inițierea prezentului proiect pentru locuințe P+5-6 și având în vedere prevederile planului urbanistic aprobat prin HCL nr.129/2008 respectiv a UTR 3.1, zonă de locuit și funcțiuni complementare LM+IS cu regim mare de înălțime respectiv a investițiilor publice realizate și în curs de execuție - extinderea str. Diana, 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.

Considerăm că documentația depusă respectă toate prevederile legale și regulamentul urbanistic prevăzut în planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 .

#### **Pentru sesizarea nr. 66732/15.11.2023**

Considerăm că documentația depusă respectă toate prevederile legale și regulamentul urbanistic prevăzut în planul urbanistic zonal aprobat prin HCL nr.129/2008 .

Infrastructura clădirii este prevăzută dintr-o fundație tip radier general cu placă inferioară și grinzi de beton armat dispuse pe două direcții.

S-a ales această variantă de fundare pentru a obține tasări absolute ale terenului de fundare mult sub valoarea limită admisă de  $S_{max} = 80$  mm, respectiv tasări relative ale terenului de fundare sub valoarea limită admisă de 0,001, conform Normativului privind proiectarea fundațiilor directe NP 112/2014, anexa H, tabel H.1.

Între fundațiile clădirilor existente și fundațiile propuse se va păstra o distanță pe orizontală de minim 1,00m, pentru a nu afecta stabilitatea terenului de fundare, respectiv stabilitatea fundațiilor existente.

În zona clădirilor învecinate săpăturile vor fi sprijinite obligatoriu cu dulapi, grinzi și șpraițuri de lemn, sau după caz cu pereți de beton armat.

Suprastructura imobilului este prevăzută din stâlpi și diafragme de beton armat și planșeu de beton armat tip dală peste parter și peste etajele 1 - 6.

**Lucrările de construcții propuse în cadrul acestui proiect nu afectează rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.**

Beneficiar, SC LEBĂDA SRL

Proiectanți

SC NIRVANA STUDIO SRL, Arh. Mircea Corodan

SC MONOLIT SRL, ing. Bauer Lajos



www.primariasm.ro  
SITE  
GLS  
www.primariasm.ro