



Primaria
Satu Mare

Registratura Primaria Satu Mare <registratura@primariasm.ro>

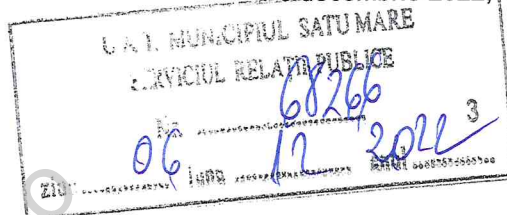
Fwd: Raspuns sesizari PUZ - "ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA

1 mesaj

Mirela Florian <gis@primariasm.ro>

6.decembrie 2022, 12:12

Către: Registratura Primaria Satu Mare <registratura@primariasm.ro>



----- Forwarded message -----

De la: **MASStudio Bucuresti** <masbucuresti@gmail.com>

Date: mar., 6 dec. 2022 la 12:10

Subject: Raspuns sesizari PUZ - "ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA

To: <gis@primariasm.ro>

Buna ziua,

Atasat se regaseste raspunsul aferent sesizarilor primite cu nr: nr.66222/24.11.2022, nr.66228/24.11.2022, nr.66234/24.11.2022, nr.66235/24.11.2022, nr.66236/24.11.2022, nr.66237/24.11.2022, nr.66238/24.11.2022, nr.66240/24.11.2022, nr.66244/24.11.2022, nr.66245/24.11.2022, nr.66245/24.11.2022, nr.66255/24.11.2022, nr.66256/24.11.2022, nr.66258/24.11.2022, nr.66259/24.11.2022, nr.66260/24.11.2022, nr.66261/24.11.2022, nr.66278/24.11.2022, conform adresei nr 66626 / 25.11.2022 transmisa din partea primariei Municipiului Satu Mare pentru PUZ "ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA" localizata pe Str. Marasesti nr.1, N.C. 184288, Str. Liviu Rebreanu, nr. 11 N.C. 158601, Jud. Satu Mare.

Multumesc.

Urb. Florin Tanase

0731 288 066



www.masstudio.ro

Vă rugăm să nu printați acest e-mail, decât dacă este necesar.

Stimate destinatar,

În vederea respectării Regulamentului UE nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora, vă informăm că **Mas Publishing & Partners SRL** a luat măsurile necesare pentru a asigura protecția acestora.

Vă informăm că puteți în orice moment să solicitați întreruperea comunicării electronice, cu efect doar pe viitor, că datele d-voastră vor fi prelucrate automatizat, că acestea nu vor fi transferate în țări terțe, precum și faptul că puteți solicita transmiterea informațiilor prevăzute de art.13 sau 14 din Regulament, utilizând prezenta adresă de e-mail sau prin depunere directă la sediul operatorului.

DISCLAIMER:

Prezentul mesaj constituie o informație confidențială și este proprietatea exclusivă a SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL. Mesajul se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționate ca destinatară, precum și altor persoane autorizate să-l primească. Poate conține informații confidențiale. În cazul în care nu sunteți destinatarul menționat, vă aducem la cunoștință că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza prezentei informații sunt strict interzise și atrag răspunderea civilă și/sau penală după caz. Dacă ați primit acest mesaj dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat, ca răspuns la mesajul de

fata, si sa-l stergeti apoi din sistemul dvs. SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL nu este responsabila pentru transmiterea corespunzatoare si integrala a informatiei continute in acest mesaj si nici pentru eventualele intarzieri in receptionarea acestuia.

2 atașamente



doc02296120221125132223.pdf

371K



004AMR-nr.25820-Raspuns sesizare 07.05.2021.pdf

776K

www.primariasm.ro
SITE
GLS

Catre,
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

In atentie: **FLORIAN MIRELA – sef birou GIS**
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

Raspuns la adresa transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Satu Mare nr.66626/25.11.2022, aferent **sesizari** cu nr.66222/24.11.2022, nr.66228/24.11.2022, nr.66234/24.11.2022, nr.66235/24.11.2022, nr.66236/24.11.2022, nr.66237/24.11.2022, nr.66238/24.11.2022, nr.66240/24.11.2022, nr.66244/24.11.2022, nr.66245/24.11.2022, nr.66245/24.11.2022, nr.66255/24.11.2022, nr.66256/24.11.2022, nr.66258/24.11.2022, nr.66259/24.11.2022, nr.66260/24.11.2022, nr.66261/24.11.2022, nr.66278/24.11.2022, transmisa de către Still PUB SRL prin Chitas Daniela cu sediu social in Satu Mare, str. Vanatorilor, nr. 37, asupra proiectului “ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA” localizata pe Str. Marasesti nr.1, N.C. 184288, Str. Liviu Rebreanu, nr. 11 N.C. 158601, Jud. Satu Mare, elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022.

Către doamna Florian Mirela,

Subsemnata MASSTUDIO S.R.L., elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. “ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”, prin reprezentant urbanist Tarase Florin, in calitate de proiectant al proiectului anterior mentionat, raspundem prin prezenta la sesizarile primite:

Documentația de față, sub denumirea “ELABORARE SI APROBARE PUZ – EXTINDERE VILA TURISTICA”, conform cerințelor enunțate prin Certificatul de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022, este o documentație urbanistică directoare, elaborată anterior obținerii Autorizației de construire și implicit a proiectării și stabilirii modalității de constuire a viitorului imobil.

Astfel, ca raspuns la cele solicitate în sesizarile primite mentionam ca acestea coincid ca informatie si continut, fiind depuse catre primarie, de persoane dferite avand aferent nr. de inregistrare, prin urmare menționăm următoarele:

- **Cu privire la mențiunile referitoare la “In prezentarea investitiei din memoriul non tehnic se mentioneaza ca imobilul propus spre construire are ca functiune pedominanta activitate hoteliera. La capitoul 2 se pune accent pe oportunitatea de**

dezvoltare a zonei si implicit a orasului , dorind o integrare coerenta la nivelul spatiului studiat dar si dezvoltarea accesibilitatii la infrastructura rutiera locala”

Referitor la functiunea hoteliera si la dezvoltarea acesteia prin acest demers se doreste eficientizarea activitatii existente si asigurarea dotarilor necesare de spatiu verde, parcuri, depozitare aferente imobilului ce a generat documentatia pentru evitarea altor disconforturi.

Legat de integrarea coerenta a documentației „Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică, mai precis integrarea proiectului in contextul urban existent cu scopul de a rezolva sau de a nu aduce vreun prejudiciu vecinatatilor si spatiului urban.

Astfel, pentru terenul ce a generat documentati actuala de tip P.U.Z. se vor stabili prin urmatoarele etape, din cadrul procesului de elaborare morfologia a parcelarului in vederea stabilirii mijloacelor de reglementare a terenului studiat (POT, CUT, Rmax, retrageri, parcuri, spatiu verde, etc.).

- **Cu privire la mentiunile referitoare la “Consider si sustin cu tarie ca tocmai existenta actualului complex turistic care functioneaza sub denumirea Vila Class a generat in mare masura traficul infernal din zona. Complexul dispune de o parcare de 10 locuri in fata imobilului, care abia daca deserveste cerintelor clientilor cazati aici [...]. De altfel amenajarea acestei parcuri a privat orasul de cel putin 20mp de spatiu verde.**

Conform Autorizatiei de Construire nr. **577** din **13/11/2015** „ Modificare tema la lucrarile autorizate prin A.C. nr. 82/28.03.2013 : Mansardare si Creare spatii de cazare in Vila Turistica” obtinuta de beneficiar S.C. „Still Pub” S.R.L. Satu Mare pentru imobilul de pe str. Liviu Rebreanu, nr. 11, Jud. Satu Mare sunt propuse 8 unitati de cazare (camere de cazare).

Cladirea cu regimul de inaltime Sp+P+Mansarda are destinatie de cladire turistica avand functiunea de vila turistica. Astfel necesarul de locuri de parcare se calculeaza in baza Hotararii Guvernului Nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Anexa nr. 5 – Parcaje – pct. 5.10 si a Ordinului nr. 65/2013 emis de Autoritatea Nationala pentru turism – ANT.

Conform Hotararii Guvernului Nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Anexa nr. 5 , necesarul minim de locuri de parcare se calculeaza astfel – 5.10.1. **„Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.** Prin urmare pentru cele 8 locuri de cazare sunt necesare **4 locuri de parcare.**

Conform Ordinului nr. 65/2013 emis de Autoritatea Nationala pentru turism – ANT Anexa Nr.1.4 – „definitii si criterii minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice functiunea de cazare de tip vila” -pentru Vile avand minim 3 stele **parcarea auto va fi dimensionata pentru minimum 30% din numarul spatiilor de cazare.** Prin urmare pentru cele 8 locuri de cazare sunt necesare **3 locuri de pacare.**

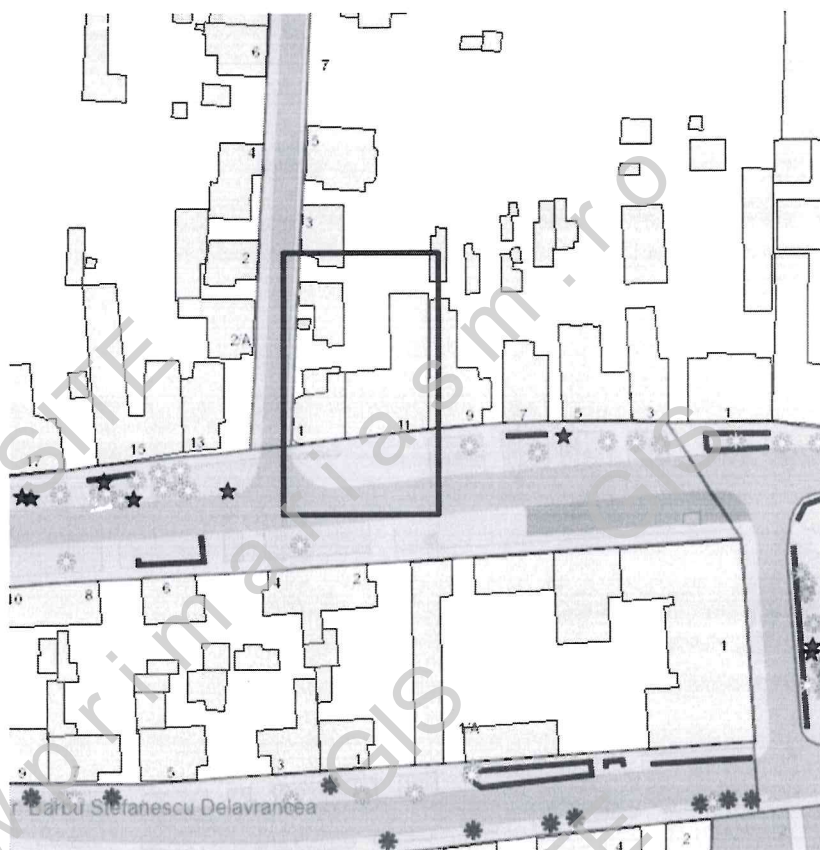
In situatia actuala prin cele 10 locuri din fata imobilului, cladirea cu functiunea de cazare de tip vila turistica, asigura necesarul minim conform legii pentru cele 8 unitati existente, mai precis 3 locuri de parcare iar restul locurilor de parcare sunt pentru restaurant.

Prin realizarea documentatiei prezente de tip P.U.Z. se doreste extinderea cu un corp S+P+1E+Mansarda, care va genera un surplus de 10 unitati de cazare, ajungandu-se la 18 camere de cazare. Astfel necesarul de locuri de parcare pentru aceste 18 unitati de cazare ar fi de **8 locuri de parcare**.

Beneficiarul isi doreste realizarea in cadrul noului subsol a unei sistem de parcare complet automatizat care va putea adaposti **18 locuri de parcare**, astfel asigurand **1 loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare**, degrevand parcarea existenta de incarcarea generata de unitatile de cazare.

Conform documentatiei prezente de tip P.U.Z aceasta va contine si se va elabora cu conditionari asupra locurilor de parcare si a spatiului verde, prevazute de normative si hotarari locale, dar si stabilirea numarului necesar si dispunerea lor va fi detaliat la faza Documentatie Tehnica de Autorizare a Constructiei (D.T.A.C.), dupa cum este precizat si in Certificatului de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022 "Certificatul de Urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii".

In ce priveste aglomerarea zonei studiate, circulatia auto nu va crea fluxuri importante, ce vor schimba situatia actuala, stationarea si gararea vehiculelor va fi prevazuta exclusiv pe parcela studiata fara a ocupa carosabilul si spatiul pietonal.



Conform registrului de spatii verzi al Municipiului Satu Mare suprafețele din fața celor două parcele N.C. 184288, 11 N.C. 158601, nu sunt marcate ca suprafețe verzi și nu identifică vegetație / arbori.

- **Cu privire la mențiunile referitoare la “Tot pe spațiul verde vizavi de restaurant s-a amplasat o clădire din lemn în care sunt ținute tomberoanele de gunoi. Țin să menționez că deșeurile sunt golite în aceste tomberoane noaptea după orele 24.00” [...] angajații firmei de salubritate Florisal, care vin să ridice gunoaiile în fiecare zi de luni, miercuri și vineri dimineața între orele 5.00 – 5.30 cu utilaje vechi de mai multe decenii care produc zgomot [...]**

La faza Documentație Tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.) se va detalia modalitatea și spațiul de depozitare a deșeurilor, având ca bază normative și estimări asupra cantității de deșuri produse, în această fază de urbanism, în cadrul proiectului, la etapele următoare se va specifica că depozitarea deșeurilor se va realiza conform normativelor și condițiilor locale ale orașului.

In legatura cu alte aspecte ce nu tin de elaborarea aceste documentatii sau care nu conditioneaza elaborarea proiectului, precum (modul de colectare a deseurilor de catre Florisal, zgomotul produs, tehnologia si utilajele detinute, respectiv dialogul companiei cu locuitori asupra factorilor de disconfort) nu vor fi solutinate prin aceasta documentatie si nu se vor asigura solutii tehnice sau de alta natura prin aceasta documentatie de tip P.U.Z..

- **Cu privire la mențiunile referitoare la “In incheiere cu observatiile de la capitolul 2 citez punctul 2.5, care consider ca a fost formulat ca o batjocura: populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei [...]. Consider ca realizarea investitiei va avea impact negative, social si economic, [...].**

Prezenta documentatie de urbanism de tip PUZ nu doreste sa aduca disconfort publicului, privind acest aspect ofera transparenta si se supune prevederilor legale de elaborare conform cu:

- Certificat de urbanism nr. 628 din 02.08.2022;
- Legea 350 / 2001. Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HG 525 / 1996. pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Privind aspectele “populatie din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei” prin acest lucru documentatia are in vedere urmatoarele:

- In cadrul documentației de urbanism se va studia insorirea dar și in etapa următoare ce privesc autorizarea constructiei se va studia insorirea imobilelor vecine respectand Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/04.02.2014(M.of. nr. 127/2014) privind mediul de viata al populatiei, CAP. I – Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3 si Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4” (D) „Insorirea”;
- Reglementarea si respectarea indicatorilor urbanistici POT, CUT, Rhmax;
- Reglementarea si respectarea amplasarii cladirilor pe parcela prin retrageri laterale si posterioare, respectarea alinamentului;
- Asigurarea accesului pe parcela si stationarea autovehiculelor (acestea se vor detalia la fazele urmatoare documentatiei PUZ mai precis la DTAC - Documentație Tehnica de Autorizare a Construcției);
- Asigurarea spatiului verde corelat cu functiunea propusa.

Conform procedurii de elaborare a documentațiilor de urbanism in Mun. Satu Mare, la faza intenției de elaborare, se anunta doar demararea documentatiei de tip P.U.Z. si contine numai date generale, certificatul de urbanism aferent documentatiei, care nu tine loc de autorizatie de construire/desfintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii”.

- **Cu privire la mențiunile referitoare la “ Am facut o sesizare in legatura cu modul in care a fost afisat PUZ-ul, la o inaltime la care era imposibil descifrat ce anume contine chenarul cu harta si legenda acesteia. Dupa sesizare planul a fost coborat cu aproximativ 30 cm, [...].**

Documentatia a urmat Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului inclusiv modul de organizare si elaborare a informarii populatiei, panoul de informare a fost realizat la dimensiunile specificate, mai precis 60X90 cm, confectionat din materiale rezistente la intemperii. Privind modul de amplasare a fost aleasa o solutie optima pentru un loc vizibil pe toata perioada si nicidecum de a crea un disconfort in parcurgerea informatiilor afisate.

- **Cu privire la mențiunile referitoare la “utilitatile de pe str. Liviu Rebreanu(curent, gaz, apa-canalizare) au fost proiectate si construite fara a fi estimate surplusuri viitoare semnificative, construirea unei cladiri cu 4 niveluri implica marirea brusca a numarului de consumatori, fapt ce ar putea duce la suprasolicitare”**

Conform procedurii de elaborare a documentațiilor de urbanism in Mun. Satu Mare ulterior acestei etape se va trece la faza avizului de oportunitate unde pe baza certificatului de urbanism nr.628 din 02.08.2022 prin care se vor cere avize din partea furnizorilor de utilitatii, iar pe baza acestor avize si consultari ale propunerilor prezentate se vor detalia viitoarele propuneri din partea institutiilor ce furnizeaza utilitati publice, urmand ca bransarea, conexiunea, sa se realizeze la D.T.A.C. faza ulterioara documentatiei P.U.Z., iar toate costurile sunt suportate de beneficiar.

Astfel, prin avizul de oportunitate se vor specifica acordurile si avizele cerute:

- SC Apuaserv Satu Mare SA;
 - Delgaz Grid SA;
 - Distributie Energie Electrica Romania Sa;
 - Telekom Romania Communications SA.
- **Cu privire la mențiunile referitoare la “ Aparitia unei noi cladiri cu regim specific hotelier atrage dupa sine si cresterea traficului rutier din aceasta zona care si in momentul de fata este suprasolicitat . Aici este punctul de plecare al strazii L. Rebreanu spre mai multe zone urbanistice in plina dezvoltare : Lunca Sighet, str. Dara si toate stradutele care se ramifica din acestea. De asemenea mai sunt si alte obiective care au existat si pana acum si au influentat major traficul din zona si anume: Spitalul vechi, viitoarea cresa chiar la inceputul strazii Rebreanu , Hotelul Perla , depozitul de materiale de constructii Mobicom, gradinita Andandino si nu in ultimul rand cimitirul din celalalt capat al strazii care la randul lui influenteaza cresterea traficului la inmormantari cu asistenta numeroasa.**

Referitor la informatiile transmise si precizate mai sus se exemplifica in mod clar imaginea urbana prin localizarea spatiilor mentionate care atrag si genereaza trafic, atmosfera preponderenta spatiilor urbane mai ales centrale cu accesibilitate ridicata in teritoriul, prin propunerea de extindere nu va aduce un disconfort zonei studiate de asemenea nu vor genera fluxuri auto mari, situatia prezentata anterior de catre locuitori surprinde un rezultat unitar a mai multor functiunii iar prin excluderea unei functiuni care atrage trafic nu se va cunoaste o schimbare semnificativa, prin lipsa acestor functiuni in spatiul urban va duce la scaderea atractivitatii zonelor, iar in viitor la degradarea acestora.

În concluzie, vă aducem la cunoștință că investiția propusă pe terenul ce a demarat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z, localizată pe Str. Marășești nr.1, N.C. 184288, Str. Liviu Rebreanu, nr. 11 N.C. 158601, Jud. Satu Mare, elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 628 din 02.08.2022, respectă toate normele și prevederile legale în vigoare și nu aduce niciun prejudiciu drepturilor proprietarilor vecini.

Data
5.12.2022


TÂNASE
MASSTUDIO S.R.L.