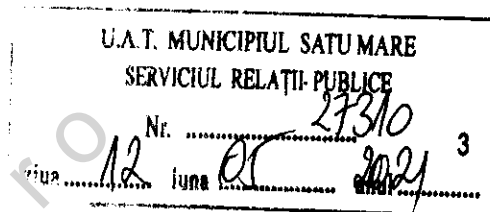


Catre,
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE



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

Subiect:

Raspuns la sesizarea transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Constanța, cu nr.25820/04.05.2021, transmisa de către dl. Petrachioaie Eugeniu Corneliu, cu domiciliul in Mun. Satu Mare, str. Col. 3, asupra proiectului "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 181 din 26.03.2021.

Către dl. Petrachioaie Eugeniu Corneliu,

Subsemnata MASSTUDIO S.R.L., elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar, in calitate de proiectant al proiectului anterior mentionat, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr.25820/04.05.2021:

Documentația de față, sub denumirea "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", conform cerințelor enunțate prin Certificatul de Urbanism nr. 181 din 26.03.2021., este o documentație urbanistică directoare, elaborată anterior obținerii Autorizației de construire și, implicit, a proiectării și stabilirii modalității de construire a viitorului imobil.

Astfel, ca raspuns la cele solicitate în sesizarea nr.25820/04.05.2021, depusă către Primăria Municipiului Satu Mare, Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană, menționăm următoarele:

- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare "Conform Anexei la HCL nr. 65/2016 art.5, lit. b) – Beneficiarul documentației de urbanism are responsabilitatea deplina cu privire la conținutul tehnic și la calitatea documentației și informațiilor care se fac publice in ficare etapa a procesului"

Documentația de față, sub denumirea "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", conform cerințelor enunțate prin Certificatul de Urbanism nr.25820/04.05.2021, va respecta legea privind metodologia din 30 decembrie 2010 asupra informării și consultării publicului, mai precis art. 4 unde este precizat ca informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu.

Privind calitatea tehnica și conținutul tehnic, acestea vor respecta toate formele legale și vor urma toate etapele din cadrul procesului de elaborare și avizare a documentației.

- **Cu privire la mențiunile dumneavoastra referitoare "La faza intenție de elaborare, beneficiarul prin panoul afișat nu furnizează nici un fel de informație cu privire la noua clădire. Planul reprezintă clădirile existente, nu sunt reprezentate retragerile fara de limitele de proprietate ale noii construcții"**

Referitor la informațiile despre noua construcție și la retragerile acesteia, documentația actuala este de tip P.U.Z. „Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general” conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1), actualizată în iulie 2019. "Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: [...] zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane și/sau altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii", art. 47, alin. (3) lit. g), h).

Conform procedurii de elaborare a documentațiilor de urbanism aprobată în Mun. Satu Mare, la faza intenției de elaborare se anunța doar demararea documentației de tip P.U.Z. și conține nu mai date generale.

Astfel, pentru terenul ce a generat documentația actuala de tip P.U.Z. se vor stabili prin următoarele etape din cadrul procesului de elaborare morfologia parcelarului în vederea stabilirii mijloacelor de reglementare a terenului studiat.

În concluzie, vă aducem la cunoștință că investiția propusă pe terenul ce a demarat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z, localizat la adresa Str. Simion Barnutiu, Nr. 2, respectă toate normele și prevederile legale în vigoare și nu aduce nici un prejudiciu drepturilor proprietarilor vecini.

\\ Cu stima



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 3, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

Data

10.05.2021

MASSTUDIO S.R.L.,

arh. Mihai Stebingar

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

Catre,
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

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

Subiect:

Raspuns la sesizarea transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Constanța, cu nr. **25821/04.05.2021**, transmisa de către dl. Petrachioaie Alice, cu domiciliul in Mun. Satu Mare, str. Con , asupra proiectului "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 181 din 26.03.2021.

Către dl. Petrachioaie Alice,

Subsemnata MASSTUDIO S.R.L., elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar, in calitate de proiectant al proiectului anterior mentionat, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. **25821/04.05.2021**:

Documentația de față, sub denumirea "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, initiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", conform cerințelor enunțate prin Certificatul de Urbanism nr. 181 din 26.03.2021., este o documentație urbanistică directoare, elaborată anterior obținerii Autorizației de construire și, implicit, a proiectării și stabilirii modalității de construire a viitorului imobil.

Astfel, ca raspuns la cele solicitate în sesizarea nr. **25821/04.05.2021**, depusă către Primăria Municipiului Satu Mare, Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană, menționăm următoarele:

- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 1" [...] înălțimea propusă construirii blocului de beneficiarul Amra Hag Invest nu corespunde din punct de vedere al înălțimii intrucat ne-ar umbri tot imobilul locuință+curte, creandu-ne un disconfort maxim. "

Documentația de față, sub denumirea "PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2, inițiator S.C AMRAHAG INVEST S.R.L. prin Husa Gabriel", va avea in vedere insorirea parcelelor vecine și respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014(M.of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I – Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3 și Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4" (D) „Insorirea"

Totodata am observat ca imobilul de la adresa str. Corvinilor nr 2 la care faceti referinta are pe fata de sud calcan care prin definitie este un perete plin fara goluri de geam (conform imaginii alaturate). In acest sens o viitoare cladire amplasata in vecinatatea acestui calcan nu va afecta insorirea fatadelor de pe est si vest.

Insa, pentru a putea preintampiana orice problema de viitoare umbrire in cazul in care veti dori ca printr-o autorizatie de construire sa amplasati ferestre pe fatada de sud, edificabilul propus de noi va bloca viitoare constructie la o distanta de minim 12,50m de cladirea dumneavoastra, cladire care are conform masuratorilor topografice inatimea maxima de 15,075m.



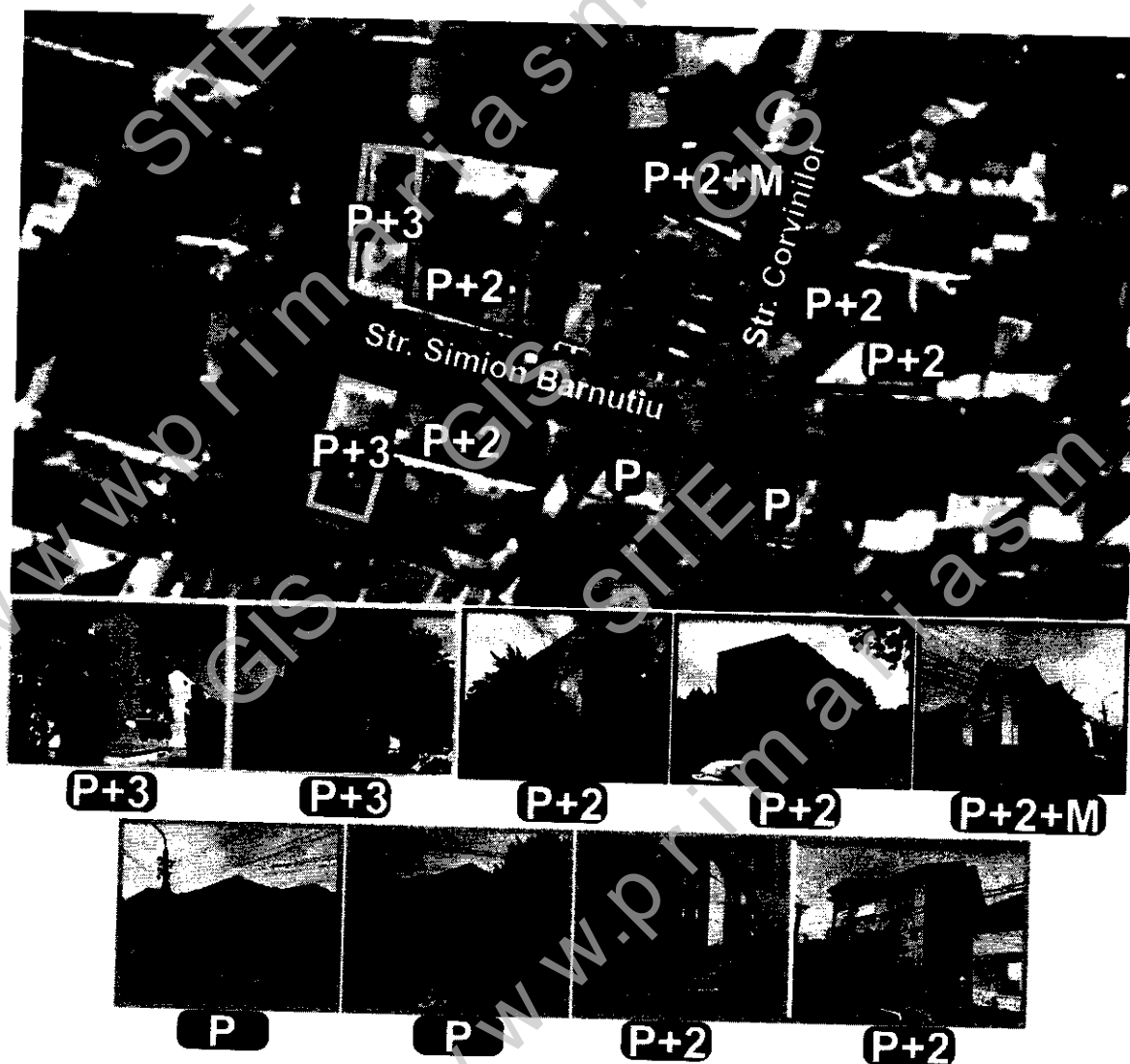
- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 2" [...] Totodata dealungul strazii Simion Barnutiu sunt cladiri cu parter si cel mult 2 etaje"

Prezenta documentație de urbanism se identifică ca o parcelă de colț dintre intersecția străzilor Simion Barnuțiu și Corvinilor iar din punct de vedere compositional o viitoare mobilare este potrivita pentru inchiderea frontului și marcarea intersecției.

In momentul actual, pe parcelele invecinate cu terenul ce a generat prezenta documentație există construcții edificate dupa cum urmeaza:

- In Nord: Strada Corvinilor imobilul vecin este construit in regim P+2+M;
- In vest: Strada Simion Barnutiu imobilul este construit in regim de P+2.

Avand in vedere cele mentionate mai sus caracterul construcțiilor cu care parcela se invecinează au un regim de P+2/P+2+M chiar de P+3 la intersecția străzilor Simion Barnutiu și Vasile Lucaciu ce marchează intersecția, se vor prelua înălțimi clădirilor vecine si se propune D+P+2+3 retras cu o trecere coerenta intre acestea. Astfel, ultimul etaj va fi retras si se va studia modalitatea prin care poate accentua intersecția.



Regim de inaltime vecinatati, sursa foto – google maps

Totodata, subliniam faptul ca documentatia de tip Plan Urbanistic Zonal este o documentatie ce stabileste indicatorii si coeficientii maximi de utilizare a terenului, iar modul de construire se va stabili la faza ulterioara P.U.Z., la faza Documentatie Tehnica de Autorizare a Constructiei (D.T.A.C.).

- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 3“ *Strada pe care se intenționează a se construi este zona de locuit și nu de spații comerciale, servicii, alimentare publica fara a fi necesar a se schimba functionalitatea*”

Propunerea pentru terenul ce a generat prezenta documentație, “PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE STR. SIMION BARNUTIU NR.2” nu propune schimbarea funcțiunii de locuire cu cea de servicii, spațiile comerciale fiind o funcțiune complementara conexă reglementată parcelei cu posibilitatea de realizare la faza ulterioara P.U.Z., la faza Documentație Tehnica de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.).

Serviciile și spațiile comerciale nu vor fi funcțiunea predominantă pe terenul studiat și nu va aduce un disconfort zonei studiate de asemenea nu vor genera fluxuri auto mari, funcțiunile propuse terenului se vor detalia prin Regulamentul Local de Urbanism.

- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 4“ *P.O.T. – ul și C.U.T. – ul propus de Amra Hag invest este mult peste orice limita care ar putea fi admis [...] terenul este mult prea mic pentru o asemenea investiție*”

Conform Certificatului de Urbanism nr 181 din 2603.2021 este specificat “inexistenta Planului Urbanistic General” iar in cazul elaborarii unui proiect de tip P.U.Z. se va face in baza art. 32 alinaiat (1) litera c), alinaiat(3) din legea 350/2001, precum și cu respectarea tuturor etapelor prevăzute la art. 35 din Ordinul 2701/2010. Astfel, in lipsa unei documentații superioare de urbanism care sa stabileasca indicii urbanistici prin documentația de față supusa procesul de avizare se va stabili procentul de P.O.T și C.U.T maxim admis pentru suprafața studiată, propuneri care vor respecta legislatia si normativele in vigoare.

- Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 5“ *Anuntul de pe str. Simion Barnutiu este incomplet lipsit datele esentiale, respectiv dimensiunile cladiri propuse cat si distantele acesteia fata de limitele parcelei [...] De asemenea lipsesc si cotele pe verticala a cladirii propuse.*”

Referitor la informațiile despre noua construcție și retragerile acesteia, documentația actuală este de tip P.U.Z „Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general” conform Legii 350/2001 privind amenajarea

teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1), actualizată în iulie 2019. "Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: [...] zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane și/sau altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii", art. 47, alin. (3) lit. g), h).

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 parcelarului in vederea stabilirii mijloacelor de reglementare a terenului studiat.

- **Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 6" *Din aprecierea vizuala distantele fata de proprietatea dinspre Nord este mult mai mica decat prevederile art.2 a Ordinului 536/1997 referitor la distanta intre cladiri[...]* "**

Imaginea reprezentata este una de concept. Forma finală a imobilului va fi stabilită la faza (D.T.A.C.) 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 – Norma 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"

- **Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 7" *Aprobarea unei constructii (bloc) cu numar mare de apartamente + spatii comerciale ar aglomera foarte mult zona, nicidecum nu ar mari potentialul urbanistic[...]* "**

Conform documentatiei prezente de tip P.U.Z aceasta nu stabileste numarul de apartamente, acest lucru va fi stabilit la la faza Documentatie Tehnica de Autorizare a Constructiei (D.T.A.C.), dupa cum este precizat si in Certificatului de Urbanism nr 181 din 2603.2021 "Certificatul de Urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfintare 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.

- **Cu privire la mențiunile dumneavoastră referitoare punctului 8" *Consider ca este necesara analiza observatiilor mai sus mentionate si stabilirea corecta a numarului de apartamente si a regimului de inaltime in conformitate cu conditiile concrete de amplasare in parcela [...]* "**

In cadrul elaborarii prezentei documenatii de urbanism se vor ține cont de toate observatiile și de respectare tuturor formelor legale din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism. Numarul de apartament va fi stabilit la faza Documentație Tehnica de Autorizare a

Construcției (D.A.T.C), proiectul de urbanism va stabili indicatorii și coeficienții maximi de utilizare a terenului respectând toate formele legale.

În concluzie, vă aducem la cunoștință că investiția propusă pe terenul ce a demarat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z, localizat la adresa Str. Simion Barnutiu, Nr. 2, respectă toate normele și prevederile legale în vigoare și nu aduce niciun prejudiciu drepturilor proprietarilor vecini.

Data
10.05.2021

Cu stima

MASSTUDIO S.R.L.,
arh. Mihai Stebingar