



Nr. 116/a /20.09.2022

Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,

**Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia intitлата:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 52405/07.09.2023, formulata de catre Biroul de avocatura Dan-Mihai Suta & Dana Cristina Nistor – avocati asociati, facem urmatoarele precizari:

Pct. 1 – Conform Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – faza *Etapa de elaborare a propunerilor*, documentatia elaborata pentru aprobarea PUZ-lui sus numit a fost depusa la Primaria Municipiului Satu Mare si incarcata pe urmatoarea pagina : <https://www.primariasm.ro/puz-zona-mixta-institutiul-si-servicii-is-si-locuinte-colective-satu-mare-bld-unirii-nr-5a>

Analizand plansa *Reglementari urbanistice- propunere de mobilare* se poate observa ca este propusa o singura cladire cu un regim maxim de inaltime (S/D) P+2E.

Pct. 2 –Amplasamentul studiat este in prezent construit, se propune desfiintarea constructiilor existente, inlocuirea lor cu o constructie noua a carei amplasare pe teren a fost analizata, iar orientarea acesteia bine gandita, incat sa se incadreze in zona edificata, astfel va fi orientata nord-sud, nu est-vest cu vedere spre locuinte.

Pct. 3 – In cadrul legal aplicabil procedurii de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism – reprezentat de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 – nu se prevede nicio mențiune care să condiționeze aprobarea documentațiilor de urbanism de obținerea acordului vecinilor. De altfel, solicitarea acordului vecinilor în faza aprobării documentației de urbanism nu are justificare, având în vedere că vecinii (și nu numai) au ocazia de a-și exprima punctul de vedere și de a ridica obiecțiuni legate de impactul PUD/ PUZ în faza consultării publicului cu privire la elaborarea acestor documentații de urbanism, conform art. 36-41 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Amplasamentul se regaseste in imediata vecinatate a zonei centrale a municipiului Satu Mare si este destinată funcțiunii mixte de instituții și servicii și de locuire colectivă. Pe amplasamentul studiat exista trei construcții cu funcțiuni industriale și edilitare, notate in CF. Prin prezenta propunere se îmbunătățește situatia din teren, prin stabilirea funcțiunii de institutii si servicii si locuinta colectiva eliminam funcțiunea de industrie existenta pe parcela , si ne incadram in funcțiuni existente in zona : locuinte, locuinte colective, institutii si servicii.

Pct. 4 – Accesul la terenul studiat se face si se va face de pe o proprietate publica a Statului Roman, teren care si in prezent are funcțiunea de drum de acces. Astfel a fost asigurat si in trecut accesul la fosta carmangerie. Se propune modernizarea accesului, latirea pe proprietatea beneficiarului, fara sa atinga / sa afecteze cladirea existenta pe partea estica a terenului (nr. 5). Propunerea este desenata vizibil pe plansa Reglementari urbanstice – zonificare, si pe plansa Reglementari urbanstice – propunere de mobilare. In nici un caz nu afectam proprietatilor private invecinate.

In situatia existenta proprietatea beneficiarului PUZ-lui prezentat este sub **tulburarea de posesie**, terenul lui este folosit nedrept prin masini parcate ( locatari / proprietari din curte), este afectat de trotuarul de protectie a constructiei de la nr. 5, de retele de gaze naturale extinse dealungul cladirii cu nr. 5, de streasina cladirii existente pe nr. 5, si de ferestre de vedere amplasate pe partea vestica pe fatada cladirii existente, amplasata la o distanta de 0,00m fata de limita de proprietate comuna.

Pct. 5 –Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) este un proiect care are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice, etc.) Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata (PUZ-ul reprezinta o faza premergatoare realizarii investitiilor, prevederile acestuia realizandu-se etapizat in timp, functie de fondurile disponibile).

Clarificarea situatiei constructiilor existente pe teren si propunerea de desfiintare se analizeaza si se detaliaza in faza urmatoare – DTAD / DTAC privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform Legea nr. 50 / 1991.

Pct. 6 – Pozitionarea constructiei propuse este detaliata pe plansa Reglementari urbanstice – propunere de mobilare, si este prevazuta o zona edificabila marcata pe plansa Reglementari urbanstice – zonificare conform Legii nr. 350/2001, respectand distantele legale fata de vecinatati.

Pct. 7 – In Memoriu Tehnic de pus la primarie este detaliat calculul parcarilor, a suprafetelor verzi si a terenului de joaca copii, conforma HCL 350 / 2021.

Satu Mare

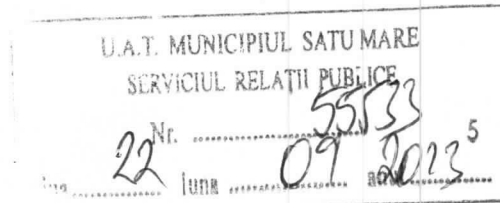
21.09.2023

Proiectant

URBANHABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.



Nr. 116/b /20.09.2022

**Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,**

**Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia intitulata:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 52731/11.09.2023, formulata de catre dr. Markovics Emese, facem urmatoarele precizari:

Pct. 1 – Calculul suprafetelor, a parcarilor si a spatiilor verzi in documentatia de urbanism prezentata a fost elaborat conform HCL 350 / 2021.

Pct. 2 – Propunerea noastra prezentata prin PUZ a fost elaborata luand in considerare parcarile prevazute pe teren prin Autorizatia de construire eliberata pentru cele 3 blocuri de pe str. Ady Endre 20 -22. Calculul indicatorilor urbanistici pentru cladirea propusa la nr 5/A(b-dul Unirii) se calculeaza la suprafata de teren diminuada de parcarile respective.

Pct. 3 – Proiectele mentionate au fost si sunt elaborate conform normativelor si legilor in vigoare.

Satu Mare

21.09.2023

Proiectant

 ARHABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.



Nr. 116/c /20.09.2022

**Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,**

**Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia  
intitulata:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 52730/11.09.2023, formulata de catre Danut Cretu, facem urmatoarele precizari:

- Pct. 1 – Nu face obiectul documentatiei urbanistice prezentate.
- Pct. 2 - Nu face obiectul documentatiei urbanistice prezentate.
- Pct. 3 – Nu face obiectul documentatiei urbanistice prezentate.

Satu Mare

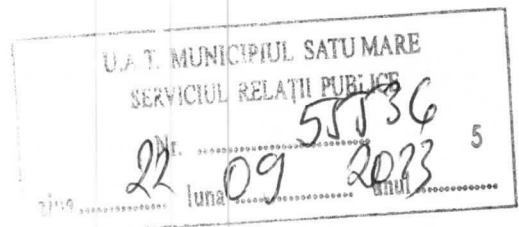
21.09.2023

Proiectant

URHABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.



Nr. 116/d /20.09.2022

Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,

*Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia intitulata:*

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 53306/13.09.2023, formulata de catre Merk Arnold facem urmatoarele precizari:

Observatiile / intrebarile transmise un au legatura cu documentatia de urbanism dispus pentru Dezbatare publica.

Blocurile la care se refera semnatarul sesizarii nu fac obiectul PUZ-ului

Satu Mare

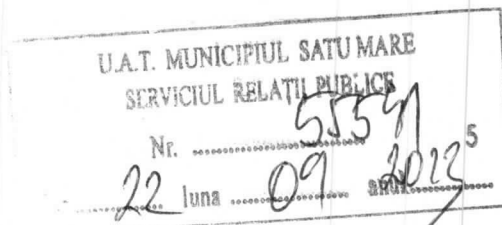
21.09.2023

Proiectant

ARHABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.



Nr. 116/e /20.09.2022

Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,

**Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia intitulata:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 53304/13.09.2023, formulata de catre Nagy Zsolt Andras si altii, facem urmatoarele precizari:

- Conform Extrasului de Cartea funciara terenul are categoria de folosinta curti constructii si arabil intravilan, nicidecum spatii verzi. Schimbarea categoriei de folosinta a unui teren se poate face cu un Plan Urbanistic Zonal sau cu Autorizatie de Construire.

- Lucrarile incepute pe amplasament pe str. Ady Endre nr. 20 – 22 nu fac obiectul PUZ-lui prezentat.

- Propunerea de elaborare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal a fost publicat si pe site-ul primariei. Se poate analiza propunerea accesand site-ul primariei.

Satu Mare

21.09.2023

Proiectant

HABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.



Nr. 116/f /20.09.2022

**Catre,  
Primaria Municipiului Satu Mare,**

**Referitor la adresa dumneavoastra avand nr. 53934/15.09.2023 avand ca subiect documentatia intitulata:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)  
ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PE STRADA UNIRII NR. 5/A MUN. SATU MARE**

Privitor la sesizarea inregistrata la dumneavoastra cu nr. 53302/13.09.2023, formulata de catre Nagy Zsolt Andras si altii, facem urmatoarele precizari:

- Conform Extrasului de Cartea funciara terenul are categoria de folosinta curti constructii si arabil intravilan, nicidecum spatii verzi. Schimbarea categoriei de folosinta a unui teren se poate face cu un Plan Urbansitic Zonal sau cu Autorizatie de Construire.
- Lucrarile incepute pe amplasament pe str. Ady Endre nr. 20 – 22 nu fac obiectul PUZ-ului prezentat.
- Propunerea de elaborare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal a fost publicat si pe site-ul primariei. Se poate analiza propunerea accesand site-ul primariei.

Satu Mare

21.09.2023

Proiectant

ARHABITAT 2015 S.R.L.

Beneficiar

RYOMA DESIGN & CONSTRUCTII SRL.