

Către,

Primăria Municipiului Satu Mare, departamentul Arhitect Șef

Ca urmare procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru documentația: **Plan Urbanistic Zonal- „PARCELARE ZONĂ DE LOCUIT”** generat de imobilele situat mun. Satu Mare, str. Victoriei- intravilan identificat prin Extras de Carte Funciară: **Cf. nr. 189954, 189926 Satu Mare,**

transmitem următoarele, ca răspuns la observațiile înregistrate cu nr.

39731/25.06.2025:

În urma observațiilor transmise de către vecinii a parcelelor studiate prin prezentul PUZ s-a făcut un studiu mai amănunțit de către proiectant a situației descrise la punctele 1-5 de către vecini.

Punctul.1. „strada Victoriei neavând spațiu destul lipsind trotuarele nu este adecvată pentru circulație în privința construirii unui cartier”

Prin prezentul PUZ se va propune **lărgirea străzii Victoriei în dreptul zonei reglementate** tocmai pentru a asigura trotuar, chiar dacă în acest moment din Studiul de trafic elaborat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii - S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ÎN TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A. nu se propune lărgirea profilului stradal pentru această stradă.

Menționăm că pe zona reglementată s-a **propus trotuar pe latura nordică a străzii** prin donarea suprafețelor (3,20 ari) de **teren privat** în proprietatea d-nei Vizi Agnes în domeniul public pentru a asigura un gabarit mai mare a străzii, la viitoarele lucrări efectuate la infrastructură.



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

e-mail: studio.arhitectura.lazin@gmail.com

mobil: 0040 748 61 81 11

Punctul.2. „ Beneficiarii sunt lacomi și doresc mult prea multe clădiri pe un spațiu restrâns ceea ce va duce la blocarea circulației atât pe Victoriei cât și pe Zorilor”,

Considerăm nefondat argumentul lăcomiei, caracterul beneficiarilor nu face obiectul prezentului studiu.

Cu privire la numărul de construcții, mai cu seamă a numărului de parcele propuse, menționăm că terenurile reglementate prin prezenta documentație de urbanism însumează o suprafață de **1,375 ha (13749,10 mp) teren proprietate privată a beneficiarilor în intravilan**, în zonă pericentrală, teren care este nefondat a rămâne neutilizat, chiar dacă este o proprietate privată.

Urbanizarea într-o manieră studiată și reglementată din punct de vedere urbanistic este un deziderat pentru oraș, terenul existent fiind în intravilanul orașului. Faptul că până în prezent terenul nu a fost valorificat nu înseamnă că acest teren trebuie să rămână în forma lui actuală, mai ales în contextul în care acest teren a fost retrocedat și cu multe litigii timp de aproape 20 de ani, ceea ce a împiedicat valorificarea lui în perioade mai proifice economic, chiar dacă vecinii s-au obișnuit statutul de „zonă abandonată, needificată, neutilizată etc”. Este de menționat și faptul că parcelarul a fost gândit cu **parcele medii și mari** pentru parcelare în zone urbane (4,5 – 7,85 arii), în condițiile în care terenurile legal pot fi parcelate pentru locuințe amplasate izolat cu o suprafață minimă de 2 arii.

Dacă ne referim la aglomerarea pe care poate să o genereze azi, vă aducem la cunoștință că în baza reglementărilor din PUG-ului terenul este funcțional o zonă de spații de sport, funcțiune care poate să fie reactivată fără acordul vecinilor, fiind o funcțiune existentă veche pe parcelă.

Menționăm că pentru stabilirea corectă a rețelei stradale extinse prin prezentul PUZ - pe considerente de ordin urbanistic, s-au studiat perspectivele de dezvoltare sustenabile ale orașului, respectiv de dezvoltare a arterelor vecine amplasamentului, fiind studiate și preluate concluziile documentelor publicate de către Primăria Satu Mare, respectiv **Studiul de Circulație aferent PUG al Municipiului Satu Mare**, întocmit de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii - S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ÎN TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A. în iunie 2010, cu prognozarea dezvoltării infrastructurii până în 2025, respectiv **Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Satu Mare 2016-2025**, Anexa 1 la HCL nr.175/16.08.2017.

Conform calculelor realizate pentru întocmirea PUG Satu Mare realizate pentru perioada anilor 2015-2025, „bazate pe metode analitice, coeficienții de evoluție a traficului rutier, elaborați de CNADN -CESTRIN pe tendințele de evoluție ai diversilor parametri socio-

economici (populație, populație activă, grad de monitorizare, dezvoltare economică) cât și tendințele de dezvoltare urbanistică" s-au redactat planșe care concluzionează ca: *strada Victoriei este amplasată în zona 14 a prezentului studiu de circulație (vezi pag.91), fiind o strada de categoria a III-a cu 2 benzi (vezi pagina 109), stradă cu îmbrăcăminte rutieră de asfalt nou (vezi pagina 112), aceasta nu este selectată ca stradă propusă spre extindere a profilului stradal, sau reabilitată (vezi pagina 115), nefiind considerată o stradă cu capacitate depășită până în anul 2025 până când este valabil prezentul studiu (vezi pagina 104).*

Specificăm că în prezent numărul de mașini estimate - conform cărora s-a realizat studiul de circulație -suport pentru Planul Urbanistic General - pentru zona reglementată în prezent ca zonă de sport (parceta cu nr cad. 180376 la care facem referire) - respectiv **Construcții sportive** (conform Anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism) sunt reglementate un minim de locuri de parcare, respectiv generatoare de trafic auto în zona studiată:

- „Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în Anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2 (stadioane),... un loc de parcare la 30 de persoane.

- La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare." conform Anexei 5 la Regulamentul General de Urbanism-HG 525/1996 cu completările ulterioare).

Stadionul Victoria – parcelele la care noi facem referire, a avut o capacitate minimă estimată de 1000 de persoane, la nivel de PUG s-a estimat că acesta ar genera un număr minim de 35 de mașini, reglementări care încă sunt valabile chiar dacă stadionul nu mai este funcțional, întrucât reglementările pe zonă nu au fost modificate printr-o documentație urbanistică de tip PUG sau PUZ.

Conform Regulamentului General de Urbanism, respectiv Anexei 1 la HCL 242/06.12.2007 emis de Consiliul Local al mun. Satu Mare, pentru zonele rezidențiale predominant cu case familiale/ sau de tip vile cu regim mic de înălțime nu sunt reglementate locurile de parcare altfel decât sunt reglementate în Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), respectiv în Legea Locuinței. Se specifică în mod expres în articolul 2.6. a anexei 1 la HCL 242 că numărul de parcări rezultă din prevederile numărului mediu de locuri de parcare prevăzută la funcțiunea respectivă, raportată la unitatea de măsură comparat minimă. În această situație pentru Planul Urbanistic Zonal propus spre dezbatere publică se propune un număr mediu de 21 locuri de parcare, adică 1 loc de parcare, (maxim 1+1/2 locuri pentru vizitatori =32) pentru fiecare locuință în parte / parcelă propusă. Toate parcajele propuse vor fi amenajate pe parcela proprie - exclusiv pe terenul privat al investitorului, sub formă de alee pavată/asfaltată/betonată sau în garaje.

În baza situației expuse mai sus, se constată că numărul de parcaje/ mașini generat de funcțiunea de zonă rezidențială este considerabil mai mică decât funcțiunea actuală a terenului.

De asemenea ca măsură suplimentară se va propune lărgirea străzii, pentru a fi posibilă pe viitor lărgirea străzii Victoriei de către administratorul drumului existent.

Ca urmare a existenței studiului de trafic menționat mai sus, a faptului ca noua funcțiune nu generează trafic suplimentar față de cea reglementată în prezent considerăm că impactul nu va fi unul negativ.

Punctul.3. „Gardul ce delimitează casele de locuit de zona sus menționată este degradat și necesită înlocuire”

Înlocuirea gardului nu face obiectul prezentei documentații de urbanism. Menționăm totuși că în urma schimbării funcțiunii terenurilor în zone de locuit și în baza unui regulament local de urbanism va fi posibilă demolarea/ după caz reconstrucția unor împrejurimi noi care se află pe proprietatea privată a beneficiarilor. Însuși scopul acestui PUZ este de revitalizare (reînnoire a zonei) din punct de vedere urban și din punct de vedere al fondului construit.

Punctul.4. „Canalizarea oricum deficitară va avea de suferit prin supraîncărcare atât pe Victoriei cât și pe Zorilor”

Prezenta documentație reglementează amplasarea de bazine vidanjabile pe fiecare parcelă, până la extinderea rețelei de canalizare menajeră pe domeniul public adică pe strada Victoriei. Vă aducem de asemenea la cunoștință că extinderea rețelei de canalizare a apelor uzate menajere pe strada Victoriei face parte dintr-un proiect inițiat, dar care nu a fost implementat încă, cel mai probabil va deveni fezabilă îmbunătățirea rețelelor actuale în zonă când vor exista solicitări mai multe de branșare la rețele existente în zonă și vor exista fondurile necesare pentru implementare.

Punctul.5. „Zona care până acum a fost liniștită va deveni poluată și nu va respecta 30 km la oră pe care l-am obținut cu greu de la primărie”

Locuirea propusă - cu regim mic de înălțime, individual pe parcele, și zonele rezidențiale în general nu sunt generatoare de disconfort sau de riscuri, funcțiunea de locuire este



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN. S.R.L.

C.U.I. 37855342, J30/775/2017

e-mail: studio.arhitectura.lazin@gmail.com

mobil: 0040 748 61 81 11

funcțiunea de bază la nivelul așezărilor urbane, acesta este scopul principal pentru care este utilizat terenul în intravilan.

Conform normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, categoria de stradă propusă prin prezentul PUZ, în raport de intensitatea traficului și de funcția pe care o îndeplinește, este stradă de categoria a IV-a de folosință locală, care descarcă într-un drum de categoria a III-a - strada Victoriei.

Viteza de circulație luată în calcul pe zona rezidențială propusă conform anexei nr. 1 a normei de proiectare și realizarea străzilor în localitățile urbane este de: 25 km/h.

Specificăm că în prezent numărul de mașini estimate - conform cărora s-a propus profilul stradal în incinta zonei reglementate este de 21 de mașini, 1 per unitate locativă + 50% din totalul locuințelor pentru vizitatori, cumulând un trafic zilnic de maxim 32 de autovehicule, strada propusă nefiind colectoare. Astfel intensitatea traficului conform anexei nr. 1 a normei de proiectare este redusă - adică de 30 până la 160 de autoturisme pe ora/bandă de circulație.

Vă asigurăm de bunele noastre intenții și ne exprimăm în continuare disponibilitatea de a va răspunde cu maximă promptitudine și responsabilitate.

Cu respect,

Arhitect urbanist Lazin Alina Roxana

Beneficiar,

Vizi Agnes Ilona și Kira Stone SRL