

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SATU MARE

Arhitect Șef

Nr. 10875/16.02.2024

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Arhitectul Șef al Municipiului Satu Mare, formulează următorul,

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentatiei P.U.D. – Construire complex de locuințe colective, Amplasament: Satu Mare, zona Cubic, nr. cad. 158179

Potrivit prevederilor art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate și nu poate modifica planurile de nivel superior.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice.

Având în vedere adresa/documentația înaintată de Europroperties S.R.L. prin Bud Oana, înregistrată la sediul instituției sub nr. 10011/13.02.2024, prin care solicită aprobarea documentației de urbanism **PUD – Construire complex de locuințe colective, Satu Mare, zona Cubic, nr. cad. 158179** și care face obiectul prezentului proiect de hotărâre, formulez și susțin următoarele:

Conform extrasului CF terenul este situat în intravilanul municipiului Satu Mare și are categoria de folosință teren neproductiv. Terenul a fost reglementat prin documentația P.U.Z. aprobat prin HCL 91/2009, urmând ca detalierea să se pacă prin P.U.D. Se mențin indicatorii urbanistici: POT max. 25% , CUT max. 1,25 aprobați prin PUZ.

Terenul este în suprafață totală de 9.151 m² conform extrasului C.F. nr. 158179 Satu Mare compus din teren cu nr. Cad. 158179, proprietate privată a Europroperties S.R.L.

Se dorește construirea a patru blocuri de locuit cu posibilitatea spațiilor libere la parter.

În vederea elaborării și aprobării PUD-ului a fost emis certificatul de urbanism nr. 976/29.11.2022 cu valabilitatea de 12 luni. Având în vedere faptul că acesta a intrat în circuitul civil și și-a pierdut valabilitatea, s-a emis un nou certificat de urbanism cu nr. 860/06.12.2023, cu mențiunea emiterii sale în aceleași condiții ca precedentul.

Accesul auto și pietonal la parcelă se va face din străzile care delimitează terenul.

Parcățile se vor asigura pe terenul propriu.

Utilizări permise:

- zonă de locuit-complex de locuințe colective
- zonă echipări tehnico-edilitare
- zonă circulație rutieră și pietonală
- Parcajele se vor asigura pe parcela proprie, după cum urmează:
 - 1 loc de parcare pentru apartamente cu suprafața utilă max 40 mp
 - 1,5 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafața utilă peste 40 mp, până la 80 mp
 - 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafața utilă peste 80 mp
 - suplimentar 20% locuri de parcare pentru vizitatori
 - spațiu destinat depozitării bicicletelor/motocicletelor, min 1 bicicletă/apartament
 - la 10 locuri de parcare se va asigura o stație de încărcare electrică
 - parcări speciale pentru persoane cu dizabilități

Se vor asigura pe parcela proprie:

- spații verzi min 2,5 mp/locuitor amenajate la sol, nu sunt considerate fâșiile mai înguste de 1 m dintre construcții și limita de proprietate
- minim 1,5 mp/locuitor pentru locuri de joacă
- platforme gospodărești în spații special amenajate, închise și protejate cu suprafețe de min 7 m/3 m cu cel puțin 5 fracții separate
 - POTmax = 25%, CUTmax = 1,25
 - Regim de înălțime max: P+2E+Er
 - Hmax coamă 15,5 m

Cu respectarea HCL 350/23.12.2021

Imobilul se va racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Edificarea se va realiza astfel încât să respecte RGU și Codul Civil cu privire la retragerile minime obligatorii, conform planșei A-4 Reglementări urbanistice și a Memoriului general aferente PUD

Documentația a obținut toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația de urbanism a fost supusă dezbaterii publice după cum urmează:

- la data de 04.08.2023

Documentația cuprinde Raportul informării și consultării publicului nr. 5150/25.01.2024

Pe perioada dezbaterii publice s-au înregistrat sesizări cu privire la realizarea investiției.

Documentația a fost analizată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism la data de 15.02.2024, și a obținut avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 1/15.02.2024.

Întrucât documentația este completă, are toate avizele solicitate, s-a încheiat procedura dezbaterii publice, are avizul favorabil al Arhitectului Șef al Municipiului Satu Mare în urma analizării în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului,

Față de cele expuse mai sus, raportat și la prevederile art. 129 alin.(2) lit. c) și alin. (6) litera c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora consiliul local avizează sau aprobă în condițiile legii documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism ale localității,

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației PUD – Construire complex de locuințe colective, amplasament: Satu Mare, zona Cubic, nr. cad. 158179, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

Arhitect Șef al Municipiului Satu Mare
Arh. Burgye Ștefan

A.C./2ex

