



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 1659 din 10.02.2017

RAPORT

privind Planul Urbanistic Zonal “**Constituire trup intravilan, realizare ansamblu de locuințe individuale**”, generat de imobilele terenuri situate în cartierul Valea Roșie, în prelungirea străzii Petofi Șandor nr. F.N., Baia Mare.

Inițiator: Burde Dorin Marcel și soția Burde Daniela proprietari asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101890; **Păcurar Anda Mihaela Teodora** proprietară asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101891 și **Chince Gheorghe** proprietar asupra imobilului identificat prin nr. cad. 101892; respectiv **Pop Crăciun Ilie și soția Pop Elvira Via** proprietari asupra teren identificat prin nr. cad. 121032, 7/10 din 112150, **Pop Gheorghe și soția Pop Silvia** proprietari asupra teren identificat prin nr. top./cad. 4032/1, 4028/2/2, 4031/2/3, 3/10 din 112150 și **Pop Parasca** proprietară asupra imobilului identificat prin nr. cad. 121031; conform cereri înregistrate sub nr. 1659/17.01.2017.

Proiect: 1391 din 2016

Elaborator: S.C. AMBIENT S.R.L. - arh. coordonator Alexandru Băban

Din documentația anexată prezentului raport, rezultă:

- A fost emis **Certificatul de Urbanism nr. 122 din 09.02.20175** cu valabilitate de 12/24 luni de la data emiterii.
- Documentația de urbanism a fost avizată favorabil conform **AVIZ nr. 10 din 02.08.2016** de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Baia Mare cartier Valea Roșie, în prelungirea străzii Petofi Șandor, fiind alcătuită din două trupuri de proprietate (nordic și sudic) conform plan de situație vizat de OCPI sub nr. 47016/16.09.2016.
- Accesul din strada Petofi Șandor, se poate realiza pe două căi de circulație: la nord prin intermediul unui drum de acces ce strabate terenuri proprietate privată și proprietatea Statului Român (în prezent asfaltat), cu drept servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport pe o lățime de 4 metri, în favoarea unor proprietari din amonte; sau prin intermediul unui acces situat la cca. 150 metri sud față de primul, drum identificat prin nr. top 4037 notat pe hărțile austro-ungare de carte funciară „4037 UT”. Acest nr. top nu are deschisă carte funciară, dar este menționat în registrul parcelar.

În prezent, pe trupul sudic de proprietate se află construcții (case de locuit, case de vacanță și anexe gospodărești conform CF 17623 Baia Mare, cu o vechime de peste 50 de ani, construcții ce urmează a fi desființate/relocate conform prevederilor prezentei documentații de urbanism, dând astfel posibilitatea edificării unor imobile de locuit care să respecte standardele moderne de echipare și de calitate în construcții.

Informarea și consultarea publicului s-a făcut în conformitate cu Hotărârea nr. 168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”:

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

3 ex. / M.V. / 24.02.2017

- Municipiul Baia Mare a publicat anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare - în data de 26.09.2016, pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare www.baiamare.ro, și în presa locală - Graiul Maramureșului, pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin PUZ materialele scrise și desenate;
- consultarea documentației și formularea observațiilor s-a făcut în perioada, 26.09.2016–17.10.2016, asupra documentelor disponibile la sediul primăriei municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37, jud.Maramureș.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- În perioada de informare și de consultare a publicului, nu au fost înregistrate observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.

3. Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu a fost cazul.

Prin PUZ se propun următoarele reglementări urbanistice:

Aliniere (retragere față de limite):

- **retragerea minimă față de aliniament:** clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5 metri.
- **retragere minime față de limitele laterale:** clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri. Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- **retragere minime față de limitele posterioare:** clădirile se vor retrage la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri,

Bilanț teritorial :

Total teritoriu	10.139 mp
P.O.T. max.	35 %
C.U.T. max.	1,0 mp ADC / mp teren
G.O.	50 %
Sp.V.	50 %
H max. la cornișă	7,0 m

- Parcelele vor avea un acces carosabil de minim 5,50 metri lățime,
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Branșamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat,
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- DSP Maramureș - negație (în această etapă nu necesită asistență de specialitate),
- Aviz tehnic C.J Maramureș,
- Direcția Județeană pentru Cultura Maramureș,
- ELECTRICA SA aviz favorabil,
- E-ON Gaz Distribuție S.A. aviz de principiu,
- S.C. Vital S.A. aviz plasament favorabil,
- Telekom România - aviz favorabil

- Studiu geotehnic.
- A.N.I.F. aviz favorabil - terenul "nu constituie capacitate de îmbunătățiri funciare",
- A.P.I.A. adresă răspuns, "terenurile identificate, sunt blocuri fizice non-agricole".

Din verificarea documentației se constată următoarele:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei, a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe individuale, este necesară încadrarea funcțională a parcelei ca locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+E+M.

- Documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru conform Ordinului nr. 176/N/2000 emis de MLPAT;
- Funcțiuni predominante în proximitatea zonei: locuințe individuale permanente sau sezoniere, funcțiuni comerciale și servicii profesionale, anexe gospodărești.
- Prin realizarea investițiilor propuse se preconizează îmbunătățirea cadrului construit din zona studiată. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică făcute, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.
- Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, organizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajările de teren prevăzute; se va crea o zonă la nivelul exigențelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus: se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situația de fapt: se încadrează în dispozițiile art. 36, alin 5 lit. c și art.115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Anexăm la prezentul, documentația care conține un număr de file, precum și proiectul de hotărâre.

Arhitect Șef
Izabella Morth

Șef serviciu Dezvoltare Urbană
Barboloviciu Lucia