



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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. 30938 din 12.11.2014

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal : " SPAȚIU HALE COMERȚ ȘI SERVICII ", Baia Mare, str. Dura, fn.

inițiatori : NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA , str. Victoriei nr.165 , conform proiectului nr. 40 / 2014, elaborat de către S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L. Baia Mare, Bd. București nr. 44A.

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al Comisiei Tehnice Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU) - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță, din ședința din data de 30.04.2014.

Proveniență: NECHITA ANDREI, str. Victoriei nr.165

Amplasament: Terenul studiat este amplasat în extravilanul localității, în partea vestică a municipiului Baia Mare, între drumul de ieșire pe DN1C existent, str. Dura, proprietatea direct învecinată cu parcela care generează PUZ, proprietar Nechita Andrei și drum neamenajat existent pe latura sudică.

Destinație: SPAȚIU HALE COMERȚ ȘI SERVICII ;

Proiect nr.: 40/2014, întocmit de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L. Baia Mare, Bd. București nr. 44 A, arh.RUR Filip Ionuț .

Titlu asupra terenului : C.F. 111598, nr.cadastral 10954- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 3187 mp; C.F. 111656, nr.cadastral 10955- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 3187 mp; C.F. 111655, nr.cadastral 10956- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 2115 mp; C.F. 111545, nr.cadastral 10957- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 2115 mp; C.F. 111914, nr.cadastral 10958- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 2115 mp; C.F. 111615, nr.cadastral 10959- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 3187 mp; C.F. 111632, nr.cadastral 10963- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 3187 mp; C.F. 111916, nr.cadastral 10942- proprietari NECHITA ANDREI și NECHITA CLAUDIA, teren în suprafață de 1000 mp; C.F. 107049, nr.cadastral 107049- proprietar S.C. RENAROM TRANS S.R.L., teren în suprafață de 9264 mp; C.F. 110435, nr.cadastral 110435- proprietar S.C. MEGA FRIGO S.R.L., teren în suprafață de 1477 mp; C.F. 110436, nr.cadastral 110436- proprietar S.C. MEGA FRIGO S.R.L., teren în suprafață de 2252 mp; C.F. 108150, nr.cadastral 108150- proprietari VĂLENAȘ DOINA cotă actuală 2/4, POP CĂLIN NICOLAE fiu, cotă actuală 1/4 și KORONKA CAMELIA MARIANA fiică, cotă actuală 1/4, teren în suprafață de 2272 mp; C.F. 108271, nr. cadastral 108271- proprietar POP SOLOMON EUDOCHEA, teren în suprafață de 3454 mp; C.F. 106498, nr. cadastral 106498- proprietar ROMAN NICOLAE, teren în suprafață de 2095 mp; C.F. 2570 localitatea Săsar, nr. topo. 830/1, 831/3/2, 860/1/1, 861/2/3/2/5/1, 820/1/4/1, 820/2/4/1, 824/2/1, 825/1, 826/1, 826/3, 862/3/2, 863/2/2/1, 864/2,- proprietar SĂSĂRAN IOAN, teren în suprafață de 10031 mp; C.F. 52820 comuna Recea, nr. topo. 866/1/1, 865/1/1, 867/2/1/1/1 - proprietar HUSZAR FLOAREA, teren în suprafață de 1400 mp;

Reglementări din PUZ : documentația de urbanism propune amenajarea unei zone de comerț și servicii pe un teren totalizând o suprafață de 54587 mp conform numerelor cadastrale: 111873, 111872, 10955, 10959, 10963, 10954, 10956, 10957, 10958, 108271, 111872, 111873, 105631, 111521, 111522 - terenuri situate în extravilan și aflate în proprietatea mai multor persoane fizice și juridice. Prin PUZ zona studiată va putea fi introdusă în intravilanul localității. Opțiunea investitorului, opțiune care a generat documentația PUZ, este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa: Baia Mare, str. Dura f.n." Hale pentru producție, depozitare, comerț și servicii", cu un regim de înălțime maxim de 15 m și accente verticale pentru echipament tehnologic, cu înălțimea maximă de 30 m.

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” prin anunțul din ziua de 30.06.2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.

-prin adresa nr. 18248/13289/26.06.2014 s-au notificat toți proprietarii afectați de propunerile acestui PUZ.

- materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate.

- au fost organizate trei întâlniri cu proprietarii afectați de PUZ , respectiv în data de: 12.02.2014; 03.05.2014 și 25.06.2014, la Primăria Baia Mare.

- nu au fost exprimate opinii divergente pe parcursul procesului de informare și consultare.

Bilanț teritorial conform documentației, planșa nr. 2.1 :

N r. c tr .	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS			
		ZONA DE STUDIU		PARCELA INITIATOR		ZONA DE STUDIU	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	ZONA CONSTRUITA TOTALA	72	0,13	10046,5-14065,1	50-70	27293,5 - 38210,9	50-70
2	ZONA LIBERA (spatii verzi)	44220	81,00	4018,6	20	10917,4	20
3	ZONA CIRCULATII AUTO	736	1,34	602,79 -2009,30	3-10	1637,61 - 5458,70	3-10
4	ZONA CIRCULATII PIETONALE	0	0	200,93- 1004,65	1-5	545,87 – 2729,35	1-5
5	ZONA PLATFORME	5372	9,84	1205,58-3013,95	6-15	3275,22 – 8188,05	6-15
6	CANALE DE ASANARE	4187	7,67	-	-	-	-
	TOTAL SUPRAFATA ZONA DE STUDIU	54587	100	20093	100	54587	100
	P.O.T. parcela	0,13%		50%-70%		50%-70%	
	C.U.T parcela	0		0,7-2,4		0,7-2,4	

Avize : proprietarii de teren: Nechita Andrei, SC Renarom Trans SRL prin administrator Todoca Dorel, SC Mega Frigo SRL prin administrator Sarkozi Aniko Gabriela, Cupşa Maria (moştenitor Săsăran Rozalia), Roman Nicolae, Pop Solomon Eudochia, Vălenaş Doina, Pop Călin Nicolae, Koronka Camelia Mariana, Săsăran Ioan, Huszar Floarea şi-au exprimat acordul scris pentru acest proiect, conform tabelului anexat.

- Administraţia Naţională " Apele Române" aviz de gospodărire a apelor nr. 310 din 07.10.2014
- AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aviz de principiu nr. 24726/512 din 24.10.2014
- MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE, Filiala Jud. MM aviz ANIF pentru PUZ nr. 87 din 25.07.2014
- MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE, nr. 112901/17.10.2014- aviz de principiu pentru elaborare PUZ pentru introducere în intravilan a terenului în suprafaţă de 55.800 mp, arabil, livadă, fâneaţă, clasa aIva de calitate, pentru realizare obiectiv de investiţie
- APIA răspuns nr. 6662/ 25.08.2014 care atestă că terenul nu a fost declarat ca pajişti permanente la 1 ianuarie 2007
- SC RCS&RDS aviz favorabil nr. 1010 din 18.07.2014
- MUNICIPIUL BAIA MARE- COMISIA MUNICIPALĂ DE SISTEMATIZARE A CIRCULAŢIEI aviz favorabil nr. 23091/ 2014
- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 808/24.07.2014
- E-ON Gaz Distribuţie SA aviz favorabil nr. 208658564/21.07.2014
- ELECTRICA SA aviz amplasament favorabil nr. 60301409349/04.08.2014
- Agenţia pentru Protecţia Mediului MM decizie etapa de încadrare nr. 410 /27.10.2014
- studiu geotehnic

Din verificarea documentaţiei se constată următoarele :

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, imobilul este situat în extravilanul localităţii. PUZ propune realizarea de hale pentru comerţ şi servicii.

- "Subzona - Spaţiu hale comerţ şi servicii" va beneficia de:

- Parcela minim 3000mp
- Front Stradal minim 35m
- Retragere de la stradă minim 6m
- Retrageri laterale minim 6m

REGIM DE ÎNĂLŢIME, P.O.T. şi C.U.T., pentru următoarele utilizări admise:

- logistică- L: înălţimea maximă a clădirilor 15m, regimul de înălţime al clădirilor cu funcţiunea de depozitare va fi parter iar pentru zona administrativă, de birouri, se acceptă maxim P+2. POTmax. 50%, CUTmax. 0,7 mADC/mp teren

- industrie medie şi mică- Im: înălţimea maximă a clădirilor 15m, se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30 m, în zona administrativă, de birouri, se acceptă maxim P+2. POTmax. 60%, CUTmax. 0,75 mADC/mp teren

- ateliere industriale- Ai: înălţimea maximă a clădirilor 15m, se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30 m, în zona administrativă, de birouri, se acceptă maxim P+2. POTmax. 65%, CUTmax. 0,85 mADC/mp teren

- instituţii şi servicii(aferente industriei)- Is: înălţimea maximă a clădirilor 15m, regim de înălţime maxim P+4. POTmax. 70%, CUTmax. 2,4 mADC/mp teren

- comerţ- C: înălţimea maximă a clădirilor 15m, regimul de înălţime al clădirilor cu funcţiunea de comerţ va fi max.P+1 iar pentru zona administrativă, de birouri, se acceptă maxim P+2. POTmax. 60%, CUTmax. 0,75 mADC/mp teren

- În zona studiată nu se admit unităţi cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu.

- Lucrările de construcții propuse prin PUZ nu sunt executate
- documentația este întocmită de către arh. RUR - Filip Ionuț
- CU nr. 1034 / 28.10.2013, CU nr. 1201 / 12.11.2014

Analizând actele din dosar se propune promovarea documentației pentru analiză în vederea aprobării documentației întocmite de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L. Baia Mare pentru P.U.Z. – " SPAȚIU HALE COMERȚ ȘI SERVICII ", în Baia Mare, str. Dura, fn.

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

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.

Ludescher Istvan
Viceprimar

Arh. Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Urb.Morth Izabella
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Dorolți Genovica
Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism