



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. 28793 din 12.11.2014

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal : "COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M DEALUL GROȘILOR SUD 2 ", Baia Mare, str. Mihai Eminescu - str. Copalnic", inițiatori: ȘTEȚCO AMALIA SIMONA și ȘTEȚCO DĂNUȚ TOADER, conform proiectului nr. 297-525 / 2012 elaborat de către S.C. PROJECT M S.R.L. Baia Mare.

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 22.10.2014.

Proveniență: ȘTEȚCO AMALIA SIMONA, str.Măgura, nr.5, loc.Borșa.

Amplasament: Zona de studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, în partea de sud-est, zonă cuprinsă între strada Mihai Eminescu - str. Copalnic și limita administrativ teritorială înspre comuna Groși.

Destinație: Introducerea în intravilan a unei suprafețe de 10268,48 mp pentru realizarea de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1+M ;

Proiect nr.: 297-525/2012, întocmit de S.C. PROJECT M S.R.L. Baia Mare, arh.RUR ȘTEFĂNESCU PETRE IULIAN .

Titlu asupra terenului : C.F. 105465 Baia Mare nr.cadastral 105465 - proprietari ȘTEȚCO AMALIA SIMONA și ȘTEȚCO DĂNUȚ TOADER, teren în suprafață de 1000 mp; C.F.491 Baia Mare, nr.topo 2955- proprietari HORJA SIMION și soția DOBRICAN EUDOCIA, teren în suprafața de 9887,19 mp, CF 2918 Baia Mare nr. topo 2952/2 -proprietar CHERTIȚĂ PETRU, teren în suprafață de 1559 mp, C.F. 1232 Baia Mare nr. topo 2954 - proprietar CHINȚA MARIA.

Reglementări din PUZ : documentația de urbanism propune:stabilirea delimitării terenului și lotizarea în vederea construirii de locuințe pe suprafețe edificabile, corelarea funcțională a suprafeței studiate cu cea a vecinătăților, stabilirea căilor de circulație carosabile și pietonale, stabilirea condițiilor arhitecturale pentru construcții - funcțiuni, regim de înălțime, aliniament, stabilirea modalităților de asigurare a echipării edilitare - terenuri situate în extravilan și aflate în proprietatea mai multor persoane fizice. Prin PUZ, zona studiată va putea fi introdusă în intravilanul localității. Opțiunea investitorului, motiv pentru care s-a generat documentația PUZ, este de a construi o locuință pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa: Baia Mare, str. Copalnic, nr.11."

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 și de amenajarea teritoriului” prin anunțul din ziua de 04.09.2014, dat de Primăria Municipiului Baia Mare, privind consultarea asupra propunerilor preliminare.

-prin adresa nr. 23481/01.09.2014 s-au notificat toți proprietarii afectați de propunerile acestui PUZ.

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

Doamna Pop Rozalia s-a prezentat în data de 12.09.2014 pentru consultarea documentației și formularea sugestiilor, a fost de acord cu această documentație de urbanism și ca atare și-a dat acordul în scris. Domnul Horje Ioan s-a prezentat în data de 24.09.2014 pentru consultarea documentației și formularea sugestiilor, a fost de acord cu această documentație de urbanism și ca atare și-a dat acordul în scris.

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

Bilanț teritorial pentru suprafața studiată prin plan de 10268,48 mp:

BILANȚ TERITORIAL - Zona studiată totală					
SIMBOL	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafața -mp-	Procent % din total zonă studiată	Suprafața -mp-	Procent % din total zonă studiată
ST	Total teritoriu considerat	10 268,48	100,00%	10 268,48	100,00%
SI	Clădiri de locuit	0,00	0,00%	2 833,93	27,60%
Sd	Unități și servicii de interes public	0,00	0,00%	367,87	1,26%
Si	Unități industriale și depozite	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Ste	Construcții tehnico-edilitare	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sgc	Gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sv	Spații verzi	0,00	0,00%	5 024,38	48,93%
Sj	Terenuri de joacă și sport	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sp	Platforme, parcaje și garaje	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc	Circulații carosabile și pietonale	963,15	9,38%	2 410,17	23,47%
Sf	Drumuri forestiere	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sa	Ape	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sp	Păduri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Stm	Terenuri neproductive	9 305,33	90,62%	0,00	0,00%

Acord : proprietarii de teren: Horje Dumitru (urmaș Horje Ioan), Pop Rozalia, Chertiță Petru (urmaș Gorghiș Cornel), Cânta Eremia și Dumbrăviceanu Maria și-au exprimat acordul scris pentru acest proiect, prin declarație sub semnătură privată.

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 5 /2014.

- CTATU - aviz favorabil din ședința din 22.10.2014.

- Agenția pentru Protecția Mediului MM decizie etapa de încadrare nr. 205 / 17.10.2014.

- Electrica SA aviz amplasament favorabil nr. 60301408751 / 21.05.2014.

- E.ON Gaz Distribuție nr. 208677734 din 05.08.2014.

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 842 / 31.07.2014.

- Studiu Pedologic nr. 503 din 21.10.2014.

- Studiu Geotehnic proiect nr. 2888/2014.

Din verificarea documentației se constată următoarele:

- Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, imobilul este situat în extravilanul localității.

PUZ-ul propune realizarea de locuințe D+P+1+M și introducerea în intravilan a terenului aferent;

- subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+1+M;

-parcele se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12 mp.

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 m.

-clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m.

-regimul de construire va fi numai izolat;

- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 18 m;
- înălțimea maximă recomandată este de P+1, P+1+M;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, care au program prelungit după orele 22 și care produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea cantităților mari de substanțe inflamabile;
- lucrările de construcții propuse prin PUZ nu sunt executate
- documentația de urbanism este întocmită de către arh. RUR - ȘTEFĂNESCU PETRE IULIAN
- CU nr. 261 / 26.03.2014.

Analizând actele din dosar se propune promovarea documentației pentru analiză în vederea aprobării documentației pentru P.U.Z. – " COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M DEALUL GROȘILOR SUD 2 ", în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn. ", inițiatori: ȘTEȚCO AMALIA SIMONA și ȘTEȚCO DĂNUȚ TOADER, conform proiectului nr. 297-525 / 2012 elaborat de către S.C. PROJECT M S.R.L. Baia Mare.

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