



## 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. 10096 din 12.05.2014

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "PUZ –COMPLEX LOCUINȚE D+P+4E+E retras", în loc.Baia Mare, pe str. Mărășești, inițiator S.C.BAUFLAS INVEST S.R.L., loc.Baia Mare, str. Ferăstrăului nr.29, conform proiectului AED - PUZ - U - 6/2014, întocmit de SC AEDILIS PROIECT SRL.

#### DIN DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ REZULTĂ:

-aviz favorabil al CTATU- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea Primarului Municipiului Baia Mare -din data de 26.02.2014, pentru varianta 1

**PROVENIENȚĂ:** S.C. BAUFLAS INVEST S.R.L., loc.Baia Mare, str. Ferăstrăului, nr 29;

**AMPLASAMENT:** pe terenul situat pe strada Mărășești;

**DESTINAȚIE:** COMPLEX LOCUINȚE D+P+4E+E retras;

**PROIECT NR.:** AED - PUZ - U - 6 - 2014, întocmit de SC AEDILIS PROIECT SRL.

Reglementări din PUZ: zona studiată este situată în intravilanul localității conform Planului Urbanistic General. Suprafața cvartalului studiat este de 5000 mp cuprins între stăzile Mărășești,Coltăul și fosta stradă Macului. 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 28 martie 2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare”și prin notificările trimise proprietarilor de parcele studiate prin PUZ (Mununar și POP M.)

-materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor din zona studiată prin PUZ.

-nu s-au înregistrat observații scrise la această documentație .

**Bilanț teritorial.: PUZ –COMPLEX LOCUINȚE D+P+4E+E retras, suprafața teren 5000 mp – proprietatea numiților : S.C. BAUFLAS INVEST S.R.L., Baia Mare, str. Fierăstrăului nr.29, MUNUNAR V. și MUNUNAR S., POP MARIA și POP CONSTANTIN.**

Utilizări admise : - Pentru parcela aflată în domeniul privat al SC BAUFLAS INVEST SRL

- \* locuințe colective cu înălțimea maximă D+P+4E+Eretras, în suprafață de 700 mp.
- \* spații verzi, circulații carosabile, circulații pietonale, parcări,echipamente tehnico-edilitare
- Pentru parcelele aflate în domeniul privat al persoanelor fizice
  - \* locuințe individuale și/sau funcțiuni complementare ( servicii, birouri,sedii firmă, servicii consultanță, cabinete, etc) cu înălțimea maximă P+2E, în suprafață de 610 mp.
- Pentru amenajarea spațiilor publice din cadrul zonei studiate
  - \* spații verzi, perdele de protecție, locuri de joacă, spații de odihnă/relaxare
  - \* mobilier urban, mobilier aferent locurilor de joacă
  - \* circulații carosabile, parcări
  - \* spații pietonale
  - \* echipamente tehnico - edilitare

Indicatori urbanistici propuși, raportat la UTR (delimitat de stăzile Mărășești, Coltău și Macului) :  
 POTmaxim = 35%, CUTmaxim = 1,80

Circulații carosabile și parcări-1060 mp, circulații pietonale-580 mp, spații verzi-1426 mp, teren pentru amenajare străzi adiacente- 624 mp.

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite utilizarea apartamentelor din cadrul blocului de locuințe colective pentru funcțiuni de tip birouri, sedii, servicii, cu condiția să nu se modifice spațiul, compartimentarea apartamentelor, să nu se desfășoare activități cu program de funcționare în afara orelor 8.00 - 17.00 și să nu atragă un flux mare de vizitatori.

**AVIZE** : Decizie APM etapa de încadrare nr.112/26.03.2014, aviz VITAL cu condiții nr.203/2014, pentru deviere conducte de canalizare, aviz Electrica nr.60301408294/2014, aviz E-on Gaz Distribuți SA nr.30706/2014, Notificare nr.2032/2014 a DSP MM, Studiu geotehnic.

**DIN VERIFICAREA DOCUMENTAȚIEI SE CONSTATĂ URMĂTOARELE :**

- lucrările de construcții de locuințe nu sunt executate;
- documentația de urbanism s-a întocmit în baza RLU aferent PUG nou aflat în curs de elaborare, încă neaprobat, subzona Lm -locuințe colective medii în ansambluri preponderent rezidențiale, cu POT maxim 30% și CUT max 1,5 mpADC/mp teren, Hmax-P+3-P+4(16m). Conform PUG aprobat prin HCL nr.349/1999, imobilul este situat în zonă de locuințe L3 cu POT maxim-35% și CUT maxim-0,9 mpADC/mp teren, H max.P+2E(10m).
- documentația este întocmită de către arh. RUR - Florin Dan P. Floruț .
- se propune amplasarea unui bloc de locuințe D+P+4E+Eretras, cu 54 apartamente și 32 garaje la demisol, 15 locuri de parcare pe proprietatea privată și 25 locuri pe domeniul public. H maxim- 18 m la care se adaugă nivelul etajului retras. Blocul se propune să se amplaseze la 2 m față de limita de proprietate sudică, respectiv 3,5 m față de strada Mărășești-parte carosabilă, în imediata apropiere a conductei de gaz metan existentă, și pe limitele de proprietate laterale la est și vest, conform planșei 3 din PUZ-planșa reglementări urbanistice.
- pe terenul proprietate privată a numiților Mununar și Pop , se propune amplasarea unei locuințe cuplate P+2E, retrasă față de strada Coltăului cu minim 3 m.
- pe terenul de stat, se propune amenajări de locuri de joacă, zone verzi și locuri de parcare.
- conform planșei 5, pentru realizarea continuității străzii Coltăului, se propune re poziționarea celor 2 parcele de la strada Coltău și trecerea terenului aferent în domeniul public al Municipiului Baia Mare, planul de situație pe suport topografic, întocmit de ing.Seletchi M. este vizat de OCPI cu nr.44299/14.11.2013.
- pe amplasament există 2 conducte de canalizare, o conductă de distribuție gaze naturale montată aparent la marginea trotuarului, care trebuie deviate și respectiv îngropată. Este necesară asistență tehnică din partea furnizorilor de rețele și trebuie respectate avizele emise.
- soluția, respectiv varianta 1, a fost avizată în comisia tehnică din data de 26.02.2014.
- se va obține acordul proprietarilor de teren afectați de PUZ.
- CU nr. 1144 /29.11.2013 cu valabilitate până la 29.11.2014.

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.

Ludescher Istvan  
 Viceprimar

Arh. Futo Edmund Eugen  
 Arhitect Șef

Dorolți Genovica  
 Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism

