



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. 12643 din 14.05.2014

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "PUZ – LOCUINȚE COLECTIVE", în loc.Baia Mare, pe str. Mărășești, inițiator LITAN MARCEL FLORIN, loc.Baia Mare, str. Petofi Șandor nr. 1D, conform proiectului 10 / 2013, întocmit de SC PROIECT M.G.H. 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 30.04.2014, 26.02.2014 și 08.01.2014.

Proveniență: LITAN MARCEL FLORIN, loc.Baia Mare, str. Petofi Șandor nr. 1D ;

Amplasament: teren pe strada Mărășești între imobilul P+M de la nr.43 proprietate privată și teren proprietatea Statului Român, în imediata apropiere a unei construcții P+2E+M, conform planului de situație, planșa A1.

Destinație: LOCUINȚE COLECTIVE ;

Proiect nr.: 10 / 2014, întocmit de SC PROIECT M.G.H. SRL.

Titlu asupra terenului : C.F.103488, nr.cadastral 103488-proprietar Litan Marcel Florin și Litan Simona; C.F.19871, nr.cadastral 102853-proprietar Borcilă Martin și Borcilă Maria Cornelia;

Reglementări din PUZ: zona studiată este situată în intravilanul localității conform Planului Urbanistic General. Suprafața cvartalului studiat este de 1800 mp. 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 04.02 .2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.

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

-la această documentație, s-au făcut observații din partea vecinului direct de la nr. 43 dl. Drulea Silviu Mihai care a solicitat ca înălțimea imobilului să nu depășească 10,60m, sau clădirea să se depărteze până la 15 m de casa domniei sale. Observațiile au fost trimise proiectantului, iar propunerile din observațiile scrise primite ca urmare a consultării documentației au fost motivate de proiectant prin adresa nr. 9755/20.03.2014, anexată prezentului raport. S-a obținut acordul vecinului pe planșa A2a.

**Bilanț teritorial : PUZ – LOCUINȚE COLECTIVE, suprafața de referință 1800 mp – proprietatea numiților : LITAN MARCEL FLORIN și LITAN SIMONA nr. cadastral 103488, BORCILĂ MARTIN și BORCILĂ MARIA CORNELIA nr.cadastral 102853, parte proprietate de stat.
suprafața parcelelor inițiator 1078 mp
construcții 315 mp**

circulații și platforme 379 mp**zone verzi amenajate 384 mp****POT MAXIM = 30%, CUT MAXIM = 1,08**

Utilizări admise : - locuințe colective

- construcții aferente echipării tehnico- edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- parcaje la sol sau multietajate
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban
- spații libere pietonale

Utilizări admise cu condiționări:

- locuințele colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial - funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- supraetajarea / mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari

Avice : - SC Electrica SA aviz de amplasament favorabil nr. 60301307837 / 06.12.2013

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 1067/ 21.11.2013

- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr.213843/ 14.11.2013

- ROMTELECOM aviz condiționat nr.334/ 26.11.2013

- Declarație autenticată a coproprietarului terenului dl. Borcilă Martin privind acordul pentru PUZ

- Declarație autenticată a vecinului SC MARCO & ENTERPRISE SRL privind construirea unui bloc

- Acordul scris al vecinului Drulea Silviu Mihai, aflat pe planșa A2a, cu condiția respectării înălțimii maxime de 11,00 m propusă de proiectant.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește în zona L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, POT max = 35%, CUTmax = 0,9 mp ADC/mp teren

- conform P.U.G. în curs de aprobare, terenul este situat în zona Lm_r - Subzona locuințelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, în zone de restructurare, POT max = 30%, CUTmax = 1,2 mpADC/mp teren

- prin documentația de urbanism, se propune amplasarea unui bloc de locuințe D+P+2 , pe terenul situat pe strada Mărășești, proprietatea numiților Litan Marcel și Borcilă Martin, amplasat la distanța de 11,16m față de proprietatea domnului Drulea Silviu Mihai și la 4,00 m de terenul proprietatea Statului Român. POT maxim -30%, CUT maxim - 1,08, CUT propus - 0.9 (pentru D+P+2).

- lucrările de construcții de locuințe nu sunt executate;

- documentația este întocmită de către arh. RUR - Horea Grigore I. Stoia .

- CU nr. 740 /29.07.2013 cu valabilitate până la 29.07.2014.

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