



MUNICIPIUL BAI A 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. 32345 din 12.11.2014

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul: " P.U.Z.- LOCUINȚE UNIFAMILIALE D+P+1+M ", în loc.Baia Mare, pe str. Corbului, inițiator KALMAR RĂDIȚA, loc.Baia Mare, bd.București, nr. 34A, ap.30 conform proiectului 344-572/ 2014, întocmit de SC PROJECT M. 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 06.08.2014.

Proveniență: KALMAR RĂDIȚA, loc.Baia Mare, bd.București, nr. 34A, ap.30 ;

Amplasament: teren situat în intravilanul localității pe strada Corbului, la intrarea dinspre Baia Sprie spre strada 8 Martie, conform planului de situație, planșele 0, 1.

Destinație: LOCUINȚE UNIFAMILIALE;

Proiect nr.: 344-572/ 2014, întocmit de SC PROJECT M. SRL .

Titlu asupra terenului : C.F.115573, nr.cadastral 115573, proprietar KALMAR IOSIF, cota 1/4, KALMAR RADIȚA și soțul KALMAR IOSIF, cota 2/4, și KALMAR MARIA, cota 1/4; C.F. 109389, nr.topo.3497/9, 3494/13/2/1,3496/14-Baia Mare și C.F. 114990, nr.topo.3495/3/2, 3496/15/2-Baia Mare proprietari KALMAR; C.F.115995, nr.cadastral 115995, proprietari KALMAR IOSIF, cota 1/4, KALMAR RADIȚA și soțul KALMAR IOSIF, cota 2/4, și KALMAR MARIA, cota 1/4; C.F. 115996, nr.cadastral 115996, proprietar BUȘECAN DANIEL COSMIN, C.F. 115574, nr.cadastral 115574, proprieatri BUJOR IOSIF și soția BUJOR IULIANA, cota 1/2, NEMETI ROXANA și soțul NEMETI CSABA IOSIF, cota 1/2;

Reglementări din PUZ: zona studiată este situată în intravilanul localității conform Planului Urbanistic General. Suprafața teritoriului considerat este de 11865,98 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 26.08.2014 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.

- prin adresa nr. 23016/20.08.2014, au fost notificați proprietari de teren afectați de propunerile acestui PUZ.

-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 propuneri sau observații la această documentație.

Bilanț teritorial :

total teritoriu considerat	11865,98 mp
clădiri de locuit	2969,80 mp
spații verzi	6881,36 mp

circulații carosabile și pietonale 2014,82 mp

- POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,00 mpADC/mp teren

- POTpropus = 25,027 % , CUTpropus = 0,751 mpADC/mp teren

Utilizări admise : - reparații și extinderi la locuințe existente

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- parcaje la sol
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale

Utilizări admise cu condiționări:

- locuințele individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P+1, P+1+M
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare
- regimul de construire va fi numai izolat
- lățimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 18,00 m
- înălțimea maximă recomandată este de P+1+M
- sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, chioșc,etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maximum 100mp/ unitate locativă.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22.00,produc poluare

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc..)

- depozite en gros
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea, pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitate și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- autobaze și stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Avize: - SC Electrica SA aviz de amplasament favorabil nr. 60301409123 / 27.06.2014

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 845/ 31.07.2014

- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr.208677790/ 05.08.2014

- ROMTELECOM aviz favorabil nr. 181/ 07.08.2014

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș- Decizie etapa de încadrare nr. 273/01.08.2014

- avizul Primăriei orașului Baia Sprie nr.5178/26.09.2014-aviz amplasament UAT

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în zona A1b - Zona de activități agro-industriale; abil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi. POTexistent = 0,958%, CUTexistent = 0,019 mp ADC/mp teren.
- prin documentația de urbanism, se propune schimbarea funcțiunii acestei zone situate pe strada Corbului, din zonă de activități agro industriale în zonă de locuit cu regim de înălțime D+P+1E+M. POT maxim -35%, CUT maxim - 1,00mp ADC/mp teren.
- alinierea clădirilor se propune la 10 metri de axul străzii Corbului.
- suprafața totală a terenurilor ce se intenționează a fi trecute în domeniul public este de 1703,02 mp.
- lucrările de construcții de locuințe nu sunt executate;
- documentația este întocmită de către arh. RUR - Petre Iulian Ștefănescu .
- CU nr. 467 /21.05.2014 cu valabilitate până la 21.05.2015.

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. Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Urb. Morth Izabella
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Dorolți Genovica
Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism