



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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.21022 din 13.08.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul: "Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situată în Baia Mare, strada Fragilor fn., proiect: nr.1044 / 2014.

Inițiator: Toth Ferencz Arpad, str. Colinei, nr.37/2, Baia Mare.

Elaborator: SASKI B.I.A, str. George Coșbuc, nr. 14,- arh.urb. Ana Căpâlnean.

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 28.01.2015.

Proveniență: Toth Ferencz Arpad, loc.Baia Mare, str. Colinei, nr.37/2;

Amplasament: imobil situat în extravilanul localității Municipiului Baia Mare, în partea de nord-est a municipiului Baia Mare, fiind delimitat la nord-vest de strada Fragilor, fn.

Destinație: "Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situat în Baia Mare, strada Fragilor,fn.";

Proiect nr.: 1044 / 2014, întocmit de SASKI B.I.A, str. George Coșbuc, nr. 14,- arh.urb. Ana Căpâlnean;

Titlu asupra terenului : C.F. nr. 106801 Baia Mare nr. cadastral 106801 proprietari Toth Ferencz Arpad și soția Toth Cătălina Ramona, C.F. nr. 106803 Baia Mare nr. cadastra 106803 proprietari Toth Ferencz Arpad și soția Toth Cătălina Ramona, C.F.nr.101454 Baia Mare nr.cadastral 101454 proprietari Szasz Istvan și soția Szasz Alina, C.F. nr. 101455 Baia Mare nr. cadastral 101455 proprietari Szasz Robert Csongor căsătorit cu Szasz Gyongyike Eniko, C.F. nr. 101456 Baia Mare nr. cadastral 101456 proprietari Szasz Robert Csongor căsătorit cu Szasz Gyongyike Eniko, C.F. nr. 106799 Baia Mare nr. cadastral 106799 proprietar Huszti Vilhelm Marius, C.F. nr. 106800 Baia Mare nr. cadastral 106800 proprietar Huszti Vilhelm Marius, C.F.nr. 106802 Baia Mare nr. cadastral 106802 proprietari Dico Daniel Marius și soția Dico Natalia, C.F. nr. 118205 Baia Mare nr. cadastral 13661 proprietar Boldog Varvara, C.F. nr. 106804 Baia Mare nr. cadastral 106804- drept de proprietate Toth Ferencz Arpad și soția Toth Cătălina Ramona în cota de 2/5, drept de proprietate Dico Daniel Marius și soția Dico Natalia în cota de 1/5, drept de proprietate Huszti Vilhelm Marius în cotă de 2 / 5 și C.F. nr. 101457 Baia Mare nr. cadastral 101457 drept de proprietate Szasz Istvan și soția Szasz Alina în cotă de 5/20, drept de proprietate Toth Ferencz Arpad și soția Toth Cătălina Ramona în cota de 2/20, drept de proprietate Szasz Robert Csongor căsătorit cu Szasz Gyongyike Eniko în cota de 5/20, drept de proprietate Dico Daniel Marius și soția Dico Natalia în cota de 1/20, drept de proprietate Huszti Vilhelm Marius în cotă de 2 / 20, drept de proprietate Szasz Robert Csongor căsătorit cu Szasz Gyongyike Eniko în cota de 5/20.

Reglementări din PUZ:

Prezenta documentație are ca obiect studierea unei zone situate în extravilanul localității, conform Planului Urbanistic General, în vederea dezvoltării unui ansamblu rezidențial nou pentru extinderea intravilanului localității Baia Mare. Terenul din zona studiată are o pantă accentuată pe direcția est-vest. Accesul la zona studiată se realizează din strada Fragilor.

Zona studiată în actualul PUZ se încadrează în subzona "L3b1" Locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri, în regim de construire izolat, situate în arii cu condiții de constructibilitate dificile.

Utilizări admise:

Locuințe individuale și colective mici (maxim 6 apartamente), cu maxim 3 niveluri (D+P+M, P+1+M), în regim de construire izolat și cu anexele aferente, amplasate în arii cu condiții de constructibilitate dificile.

Utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca acestea să nu depășească 200 mp ADC și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.

Pentru amplasarea locuințelor individuale parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de cel puțin 300 mp.

Regim de înălțime maximă admisibilă la cornișă, de 8 metri pentru D+P+M și 10 metri pentru P+1+M.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,8mp.ADC/mp.teren

Suprafața teritoriului studiat este de 12383 mp.

Suprafața solicitată pentru introducere în intravilan este de 11671 mp.

Avize:

- Consiliul Județean Maramureș - Aviz Tehnic nr 15 din 07.11.2014;
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș-Decizie etapa de încadrare nr.337/10.09.2015;
- Romtelecom - aviz favorabil nr. 205/26.08.2014;
- SC Electrica SA - aviz de plasament favorabil nr. 60301409618/22.09.2014;
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr.208723760/ 29.08.2015;
- SC Vital SA aviz plasament favorabil nr.962/21.08.2014;
- Studiu Geotehnic - P.M. Group Trade SRL;
- Direcția Pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală nr. 159118/25.06.2015;
- Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare (ANIF) nr. 115 din 20.03.2015;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 7/2014;
- Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 29657/04.02.2015;

În perioada elaborării și aprobării PUZ, nu s-au depus observații.

Raportul Informării și Consultării Publicului, pentru fundamentarea deciziei Consiliului Local spre însușire sau respingere, care cuprinde:

1.Detaliile privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul, astfel că Primăria Municipiului Baia Mare a publicat anunțul în data de 23.07.2015, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a aduce eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism.

- prin adresa nr. 15669, 19992/22.07.2015, au fost notificați proprietarii de teren afectați de propunerile acestui PUZ, să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor;

-materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor din zona studiată prin PUZ;
-în urma anunțului dat publicității în data de 23.07.2015, nu s-au depus observații.

a)Modul în care solicitantul a rezolvat observațiile:

Nu a fost cazul să se răspundă la observații privind documentația "PUZ- Constituire Trup Intravilan și Parcelare Pentru Zonă Rezidențială", situată în Baia Mare, strada Fragilor fn., proiect: nr.1044 / 2014, inițiator:Toth Ferencz Arpad, str. Colinei, nr.37/2, Baia Mare, elaborator: SASKI B.I.A, str. George Coșbuc, nr. 14,- arh.urb. Ana Căpâlnean, deoarece nu s-a înregistrat nici o adresă cu privire la observații.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în extravilanul localității Baia Mare.

- conform temei de proiectare, la solicitarea inițiatorului prezenta documentație are ca obiect studierea unei zone situate în extravilanul localității în vederea dezvoltării unui ansamblu rezidențial nou pentru extinderea intravilanului localității Baia Mare.

Zona studiată în actualul PUZ se încadrează în subzona "L3b1" Locuințe individuale și colective mici cu maxim 3 niveluri, în regim de construire izolat, situate în arii cu condiții de constructibilitate dificile.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,8mp.ADC/mp.teren

Certificat de urbanism nr. 983 /14.10.2013 cu valabilitate până în 14.10.2015.

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.

Cătălin Cherecheș
Primar

Arh. Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Morth Izabella
Director Executiv Direcția Urbanism

Mirela Ionce
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană