



## 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. 31680 din 7.12.2015

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (Activități productive agro-industriale mari) în FUNCȚIUNE DE LOCUIT", Baia Mare, strada Vrancei FN, proiect nr. 556/2015. elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb.Strebeli Lavinia, inițiator: CHIRA MARIN

### Din documentația prezentată rezultă:

A fost emis Certificatul de urbanism nr. Certificatul de urbanism nr. 762 din 23.06.2015 cu valabilitate pînă la 23.06.2016.

- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 24150 / 28.09.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată: situată în partea sudică a intravilanului municipiului Baia Mare, pe str. Vrancei, fn, fiind delimitată de str. Vrancei pe latura sudică, de un teren viran pe latura estică, la nord de cursul pârâului Craica, iar la vest se învecinează cu incinte cu case de locuit , având suprafața totală de 3560 mp
- Funcțiune propusă: Locuințe P+2,;
- Proiect nr.: 556/2015. elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb.Strebeli Lavinia.
- Titlu asupra terenului : CF 111290, nr. cad. 111290 aflat în proprietatea privată a domnului Chira Marin și soția Chira Margareta, CF 106675, CF 106645, nr. cad. 106675 nr. cad. 106645 proprietatea privată a domnului Bodea Ovidiu și soția Bodea Reka, CF 107741, nr. cad. 107741 proprietatea privată a doamnei Crișan Adalgiza., CF 106647, Nr. cad. 106647 drum de acces proprietate comună.

### Prin PUZ se propun următoarele reglementări urbanistice:

Prin Planul urbanistic zonal s-au stabilit , în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

- Asigurarea premiselor realizării unui drum median paralel pârâului Craica;
- documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 privind dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor și a parcărilor;

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- staționarea vehiculelor și parcarile necesare se vor admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se vor asigura în interiorul parcelei minim 2 locuri de parcare/apartament;
- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aspectul exterior al clădirii va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;

### Bilanț teritorial

	existent	propus
Construcții	390,00 mp	1032,00 mp
Circulații carosabile și pietonale proprietate comună	432,00 mp	612,00 mp
Parcaje, circulații pe loturi	180,00 mp	352,00 mp
Gospodărie comunală	30,00 mp	90,00 mp
Spații verzi	2528,00 mp	1474,00 mp
Suprafața de teren studiată	<b>3560,00 mp</b>	<b>3560,00 mp</b>

#### 1. Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:

Conform PUG - Zona studiată este cuprinsă în zona - A1a -Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; cercetare agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

##### a) Indicatori urbanistici existenți:

POT = 11%

CUT = 0.20

##### b) Indicatori urbanistici propuși:

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis pentru înălțimi P+2 = 1,0mp ADC/mp

G.O.= 50%

Sp.V.= 50%

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m pentru clădiri P+2 și de 7m pentru clădiri P+1 fără a depăși distanța dintre aliniamente.

##### Aliniere(retrageri față de limite):

- față de limita nordică a terenului studiat (pârâul Craica) la minimum 15,00 m,
- față de limita estică a terenului studiat la minimum 3,00 m
- față de drumul de acces existent spre vest la minimum 3,00 m
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri

##### Avize:

- SC Vital SA aviz plasament favorabil nr. 1380/22.10.2015
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 209369254/ 2015
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301512473/ 2015
- TELEKOM Romania aviz favorabil nr.318/20.10.2015
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - nr. 548/18.11.2015

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în zona A1a - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; cercetare agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren POT =35 %, CUT = 0,9 mc/mp teren.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, puternic rezidențial , la solicitarea beneficiarului de a construi o locuința P+2, este necesară încadrarea funcțională a parcelei în UTR: L2a1 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2.

**Informarea și consultarea publicului :**

S-a efectuat 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 data de 07.10.2015 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- prin adresa nr. . 25748 / 14.10.2015, au fost notificați proprietarii de teren afectați de propunerile acestui PUZ, să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate; nu s-au înregistrat observații;

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

**Dinculescu Mircea**  
Arhitect Șef

**Morth Izabella**  
Director Urbanism

**Ionce Mirela**  
Șef serviciu Dezvoltare Urbană