



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. 27367 din 13.10.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE" strada Valea Borcutului, F.N., Baia Mare, proiect: 1 din 2015, elaborator: S.C. ARCHIPLAN BUILDING S.R.L.- arh. urb. Șelariu Anca, inițiator: GIBUS IOAN Baia Mare, strada Valea Borcutului, F.N.,

Din documentația prezentată rezultă:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr.739 din 17.06.2015 cu valabilitate până la 17.06.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 20365 / 22.07.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată: situată în extravilanul municipiului Baia Mare, strada Valea Borcutului, F.N. cu suprafața totală de 1200 mp.
- Funcțiune propusă: Locuințe colective P+2,;
- Proiect nr.: 1/2015 elaborat de S.C. ARCHIPLAN BUILDING S.R.L.- arh. urb. Șelariu Anca
- Titlu asupra terenului : CF112630, CF112631, nr-le cadastrale 112630,112631 proprietatea domnului Gibus Ioan

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.

- documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001 și s-au respectat 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	376 mp	376 mp
Platforme de circulații	301 mp	233 mp
Spații verzi	523 mp	591 mp
Suprafața de teren studiată	1200 mp	1200 mp

Numar locuri de parcare propus: 16 locuri

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

Conform PUG - Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, adiacentă zonei L1b - subzona locuințelor individuale de tip semirural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă;

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform Autorizației de construire nr. 151/17.04.2014 au fost edificate două locuințe colective S+P+E cu 4 apartamente fiecare

- POT = 31,34%
- CUT = 0,62
- Regim de înălțime existent = S+P+E+M

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 1.2
- Regim de înălțime propus = S+P+2E+M
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

Aliniere(retrageri față de limite):

- față de limita posterioară a parcelelor la minimum 5,00 m
- față de limitele laterale a parcelelor la minimum 3,00 m
- față de drumul de acces existent la minimum 3,50 m

Avize:

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 1104/03.09.2015
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 209256893/ 2015
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301512117/ 2015
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș -Clasarea Notificării nr. 322/13.07.2015
- Aviz favorabil al Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 17287/2013

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în extravilanul municipiului Baia Mare, adiacent zonei L1b - subzona locuințelor individuale de tip semirural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei, a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi două locuințe colective,

este necesară încadrarea funcțională a parcelei în UTR: L1b* - zona locuințelor colective și dotări aferente și introducerea terenului în intravilanul municipiului.

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 31.08.2015 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planul 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.

Viceprimar
Ludescher Istvan

Arhitect Șef
Dinculescu Mircea

Director Urbanism
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela