



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. 23814 din 7.09.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (Activități productive agro-industriale mari) ÎN ZONĂ DE LOCUIT" Baia Mare, strada Sebeșului, F.N. proiect nr. 5/2015 elaborat de B.I.A. Arh. Anca Mirela Vlașin/ Arh. Urb. Lukacs Elisabeta, inițiator, Libotean Ionela Ancuța

Din documentația prezentată rezultă:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr.552 din 30.04.2015.cu valabilitate pînă la 30.04.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 21895 / 18.08.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată: situată în intravilanul municipiului Baia Mare, strada Sebeșului, F.N cu suprafața totală de 2416 mp
- Funcțiune propusă: Locuințe P+2,;
- Proiect nr.: 5/2015 elaborat de B.I.A. Arh. Anca Mirela Vlașin / Arh. Urb. Lukacs Elisabeta.
- Titlu asupra terenului : CF 112034, nr. Cad. 112034 aflat în proprietatea privată a doamnei Libotean Ionela Ancuța

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. se va întocmi conform L350/2001 și se vor respecta 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	0,00 mp	96 mp
Platforme de circulații	0,00 mp	160 mp
Spații verzi	0,00 mp	2160 mp
Suprafața de teren studiată	2462 mp	2416 mp

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 = 0%

CUT = 0

b) Indicatori urbanistici propuși:

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis pentru înălțimi P+2 = 0.9mp ADC/mp

G.O.= 60%

Sp.V.= 40%

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 posterioară a parcelelor la minimum 6,00m
- față de limitele laterale a parcelelor conform prevederilor Codului Civil, dar nu mai puțin de 3,00m față de cel puțin una din limitele laterale
- față de drumul de acces existent la minimum 4.00m

Avize:

- SC Vital SA aviz plasament favorabil nr. 580/28.05.2015
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 209105529/ 2015
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301511312/ 2015
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - nr. 322/13.07.2015

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: L2s - 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 20.08.2015 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- prin adresa nr. 22345/14.08.2015, 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
Șef serviciu Dezvoltare Urbană

