



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.20352 din 20.07.2015

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul: "EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ - CICLU PRIMAR", în loc.Baia Mare, pe str. Victor Babeș, nr. 26 B, inițiator Zah Ioan, loc.Baia Mare, str. Victor Babeș, nr.26 B, conform proiectului 850/ 2015, întocmit de SC ARCHITEL 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 26.03.2015.

Proveniență: Zah Ioan, loc.Baia Mare, str. Victor Babeș, nr.26 B ;

Amplasament:imobil situat în intravilanul localității Municipiului Baia Mare, în partea nordică a cartierului Săsar, la intersecția dintre str. Ion Luca Caragiale cu str. Victor Babeș, iar la est se află strada de acces denumită tot Dr. Victor Babeș.

Destinație:"EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ - CICLU PRIMAR";

Proiect nr.:850/ 2015, întocmit de SC ARCHITEL SRL.

Titlu asupra terenului : C.F.nr.105370 Baia Mare, nr.cadastral 105370, proprietar Zah Ioan.

Reglementări din PUZ:

Prezenta documentatie a fost întocmită la solicitarea investitorului si constă în aprofundarea si rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată având ca temă: EXTINDERE CASĂ DE LOCUIT P+M ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN ȘCOALĂ INTERNAȚIONALĂ – CICLU PRIMAR. Conform P.U.G. zona aflată în studiu este marcată în UTR : L 3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Conform temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului de a schimba destinația din locuință în școală, este necesară încadrarea parcelei în UTR - E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse, unde sunt admise următoarele utilizări: - echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Suprafața teritoriului studiat este de 13400 mp.

BILANT TERITORIAL:					
	Zone funcționale:	Existent		Propus	
		mp		mp	
1.1	CONSTRUCȚII: în zona studiată din care în incintă	1877 470	14,00 23,50	1900 493	14,18 24,65
1.2	ZONA VERDE: în zona studiată din care în incinta	1316 146	9,82 7,30	1100 21	8,21 1,05
1.3	ZONA ALEI, TROTUARE în zona studiată din care în incintă	1413 21	10,55 1,05	1590 107	11,87 5,35
1.4	ZONA CAROSABILA: în zona studiată din care în incintă	2876 —	21,46 —	3095 219	23,10 10,95
1.5	CURȚI PRIVATE: în zona studiată din care în incinta	5918 1363	44,17 68,15	5715 1160	42,64 58,00
	TOTAL TERITORIU IN STUDIU: DIN CARE INCINTA	13400 2000	100 100	13400 2000	100 100
	POT ZONA STUDIATA / POT INCINTĂ	14.0%/ 23,5%		14.2%/24,7%	
	CUT ZONA STUDIATA / CUT INCINTĂ	0,35 / 0,47		0,36 / 0,50	

- POT maxim (pe parcela) = 25%, CUT maxim (pe parcela) = 0,5 mpADC/mp teren

- Avize: - SC Electrica SA aviz de apasament favorabil nr. 60301510886/23.03.2015
 - SC Vital SA aviz apasament favorabil nr.243/19.03.2015
 - E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr.209018929/ 23.03.2015
 - Telekom România Communication SA aviz nr. 81/31.03.2015.
 - Aviz de securitate la incendiu nr. 94/15/ SU-MM din 22.04.2015.
 - Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș-Decizie etapa de încadrare nr. 207/18.05.2015.
 -Direcția de Sănătate Publică nr. 5353 din 15.04.2015.
 -Declarație autentificată nr.1641/16.07.2015, a proprietarului Stancu Ion Marin, Baia Mare, str.Victor Babeș,nr.26 C .
 -Declarație autentificată nr.1306/27.05.2015, a proprietarului Costin Mircea-Liviu, Baia Mare, str.Dr.Victor Babeș,nr.26 A .
 -Declarație autentificată nr.1293/26.05.2015, a proprietarului Șandor Lucia-Maria, Baia Mare, str.Dr.Victor Babeș,nr.28 .
 - CU nr. 1349 /18.12.2014 cu valabilitate pînă la 18.12.2015.

În perioada elaborării și aprobării PUZ, s-au depus observații de către proprietarii din zona studiată prin care se exprimă dezacordul locatarilor din zonă, motiv pentru care vă prezentăm: **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 05.06.2015, 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. 15661/02.06.2015, 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 05.06.2015, dl. Sabău Victor cu domiciliul în Baia Mare, str. Victor Babeș, nr. 26 a depus o adresă cu privire la dezacordul schimbării de destinație din locuință în școală, adresă înregistrată cu nr. 16947 din data de 11.06.2015.;

a) Modul în care solicitantul a rezolvat observațiile:

- documentația PUZ este întocmită de către SC Architel SRL - arh. RUR - Alexandru Emil Băban-șef proiect, căruia i s-au transmis observațiile înregistrate cu adresa nr.16947 din data de 22.06.2015.

Răspunsul din partea arh. Alexandru Emil Băban la observațiile scrise a dlui Sabou Victor a fost înregistrat prin adresa cu nr. 18625/30.06.2015 prin care se precizează:

"Conform planului și documentelor cadastrale anexate, dl. Sabou Victor, nu are calitatea de vecin direct al inițiatorului P.U.Z., deoarece între parcela d-lui Zah Ioan și cea situată la est a d-lui Sabou Victor se găsește o stradă de acces denumită tot Dr. Victor Babeș formată din nr. topo 4306/4/2/2 în suprafața de 175 mp și nr. topo 4247/2/4/2/2 în suprafața de 79 mp, cu o distanță actuală de cca. 5,8 m între limitele de proprietate".

"Prin propunerile din PUZ, nu se prevăd extinderi de clădiri pe orizontală sau amplasări de clădiri noi înspre proprietatea d-lui Sabou Victor, iar în dreptul locuinței acestuia situate la nr. 26, împrejmuirea d-lui Zah Ioan se va retrage spre vest cu cca 7,0 m, astfel încât distanța între curți pe zona respectivă crește la cca 12,8 m".

"Conform avizelor și acordurilor obținute de la Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș, Direcția de Sănătate Publică și Comisia de Circulație, propunerile din PUZ sunt în limitele normelor legale atât din punct de vedere al protecției la zgomot cât și al siguranței circulației".

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în zona L3-Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

POT =35 %, CUT = 0,9 mc/mp teren.

- conform temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului de a schimba destinația din locuința în școală, este necesară încadrarea parcelei în UTR: E 2 - Zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial extinse sau propuse, unde sunt admise următoarele utilizări: - echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

POT maxim (pe parcela) = 25%, CUT maxim (pe parcela) = 0,5

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