



## 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. 4703 din 21.06.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE" bulevardul Unirii, nr. 41C, Baia Mare, proiect: 10 din 2014, elaborator: Elaborator: BIA - arh. Vida Elena Anca/ urb. Lukacs Elisabeta, inițiator: SC GARUX STIL SRL,

### Din documentația prezentată rezultă:

A fost emis Certificatul de urbanism nr.1054 din 08.09.2015 cu valabilitate până la 08.09.2016.

- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 32423 / 16.12.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată este parcela proprietatea SC GARUX STIL SRL identificată prin CF107754, nr. cadastral 107754 și parcela proprietatea numiților MEDAN CLAUDIU IULIAN, PĂTRAȘCU CRISTINA IRINA și MEDAN GHEORGHE învecinată la vest, identificată prin nr.topo 2786/33/17, situate în Baia Mare, b-dul Unirii, nr. 41C conform planului de situație întocmit de topograf autorizat Jurcă Andrei, vizat de OCPI Maramureș sub nr. 52024/12.11.2014.
- Funcțiune propusă: HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE;
- Proiect nr. 10 din 2014 elaborat de BIA - arh. Vida Elena Anca/ urb. Lukacs Elisabeta
- Titlu asupra terenului : CF107754, nr. cadastral 107754, nr.topo 2786/33/17

### 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 parcărilor necesare se vor admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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****Parcela 1**

	existent	propus
Construcții	<b>0 mp</b>	<b>2391 mp</b>
Platforme de circulație	<b>0 mp</b>	<b>1453 mp</b>
Spații verzi	<b>0 mp</b>	<b>1111 mp</b>
Căi de circulație publice	<b>0 mp</b>	<b>45 mp</b>
Teren viran	<b>5000 mp</b>	<b>0 mp</b>
Suprafața de teren studiată	<b>5000 mp</b>	<b>5000 mp</b>

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

Conform PUZ 757/2009 aprobat prin HCL 174/2009 – Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, ZONA INDUSTRIALĂ SUD - UTR A3 – Subzona activităților industriale mici și mijlocii de producție și servicii;

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

- POT = 0%
- CUT = 0

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

- POT maxim = 70%
- CUTmaxim= 2.5
- Regim de înălțime maxim = P+1, RH maxim = 18m
- G.O.= 80%
- Sp.V.= 20%

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- Parcela 1. - minim 13,00 m față de aliniament retras
- Parcela 2. - Clădirile vor fi amplasate în afara zonei de protecție a conductei de gaz.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Clădirile vor fi dispuse în regim izolat sau cuplat cu o retragere față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- Reducerea retragerii față de limitele laterale ( 3,42 m în cazul parcelei 1.) se poate admite numai cu acceptul proprietarului parcelei vecine interesate, în condițiile asigurării de către aceasta a unei fâșii libere de construcții de minim 6,00 m față de limita laterală pentru a asigura distanța minimă de peste 8,00 m între clădirile învecinate. ( distanța minimă de protecție între clădiri cu grad II de rezistență la foc).
- construcțiile propuse vor fi realizate cu gradul I-II de rezistență la foc
- Retragerea față de limita posterioară a parcelelor este determinat de culoarul de protecție a liniei electrice aeriene (LEA) de medie tensiune, respectiv 4,00 m de la axul liniei.

**Amplasarea clădirilor unele de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6.00 m;
- Pentru a preveni propagarea eventualelor incendii construcțiile vor fi amplasate la distanțele normate în funcție de gradul de rezistență la foc;

**Avize:**

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 1250/16.10.2014
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 208809735/ 2014
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301410008/ 2014
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș -Decizie Etapa de Încadrare nr. 478/28.11.2016

- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa Aviz nr. 105/2014
- Aviz nr. D/1007 din 17.04.2015 al Ministerului Aparării Naționale.
- Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A. București Document de Avizare nr.15/II.1/04.05.2015
- Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" aviz favorabil nr. 43840/1054/05.12.2014
- Administrația Națională "APELE ROMANE" A.B.A. SOMEȘ-TISA, Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș Aviz nr. 185/2015
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Documentațiile urbanistice elaborate anterior (PUG, PUZ) propun ca funcțiune dominantă a zonei activitățile cu profil industrial și de servicii.

S-a urmărit respectarea reglementărilor în valabilitate din PUZ aprobat cu excepția acelor reglementări care datorită condițiilor concrete ale amplasamentului și a funcțiunilor preconizate nu pot fi respectate și pentru care s-au prevăzut reglementări noi, cu respectarea cadrului legal în vigoare.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, la solicitarea beneficiarului de a construi o hală de producție, a fost necesară modificarea prin actualul PUZ a unor reglementări din PUZ 757/2009 aprobat prin HCL 174/2009 anterior aprobat.

**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 19.02.2016 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.

Arhitect Șef  
**Morth Izabella**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Ionce Mirela**

