



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.2582 din 19.01.2016

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal “SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ”, str.8 Martie, nr. 4 B, loc. Baia Mare, conform proiectului 746/ 2015, elaborat de arh. urb. Rita Jakab.

Inițiator: SC ELECTRO SISTEM SRL, loc.Baia Mare, str.8 Martie, nr.4 B,
Elaborator: SC STUDIORING SRL, Baia Mare, str.George Coșbuc, nr.2/47, arh.urb. Rita Jakab

Din documentația prezentată rezultă:

-aviz favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism-C.T.A.T.U.-organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea Primarului Municipiului Baia Mare, cu nr. 25146 / 30.09.2015.

Proveniență: SC ELECTRO SISTEM SRL, loc.Baia Mare, str.8 Martie, nr.4 B;

Amplasament: Amplasamentul studiat este situat în intravilan, în partea nord-estică a municipiului Baia Mare, pe str.8 Martie nr. 4B, aliniat la drumul de ieșire din municipiu spre cartierul Ferneziu – Firiza. Zona este delimitată astfel: spre nord de str. Valea Cerbului; spre est de str. Răzoare; la sud de liziera pădurii; spre vest de zona drumului secundar-parcare, respectiv linia de cale ferată. Destinație:“SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ”, str.8 Martie, nr.4 B, loc. Baia Mare, proiect nr.:746/ 2015, elaborat de arh. urb. Jakab Rita.

Titlu asupra terenului: C.F. nr. 117911 Baia Mare nr. cadastral 117911 drept de proprietate SC ELECTRO SISTEM SRL, C.F. nr. 117914 Baia Mare nr. cadastral 117914 drept de proprietate SC ELECTRO SISTEM SRL, C.F. nr. 104213 Baia Mare nr. cadastral 104213 drept de proprietate Statul Roman; C.F. nr. 117788 Baia Mare nr. cadastral 117788 drept de proprietate Municipiul Baia Mare domeniul privat, C.F. nr. 2622 Baia Mare nr. cadastral 3514/1/3 drept de proprietate SC ELECTRO SISTEM SRL.

Reglementări din PUZ:

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea investitorului și constă în posibilitatea schimbării funcțiunii actuale a zonei cuprinse în studiu, din zonele:

A1b – Arabil, pășune, cultura viței-de vie și a pomilor fructiferi;

L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având un regim de înălțime de max.P+2;

L1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții bune de constructibilitate, având un regim de înălțime de max.P+1

Fâșii și perdele de protecție,

în zonă industrială de producție, depozitare, servicii (UTR A2E), reglementându-se astfel situația real-existentă în această zonă. Se propune această schimbare, ținând cont de situația actuală a zonei - cu numeroase unități de producție și depozitare, iar dezvoltarea în continuare în această direcție a zonei, ca urmare a solicitărilor, impune reglementarea situației.

Proiectul de față propune schimbarea destinației terenului, reglementarea urbanistică a zonei. Documentația cuprinde:

- elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire pentru viitoarele obiective propuse pe acest teren;
- regimul juridic al terenurilor, accese și spații de parcare; aliniament propus; regim de înălțime; echipare tehnico-edilitară.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996
- prevederea în mod obligatoriu de spații verzi.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 17.160 mp . Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute în perioada imediat următoare a fi realizate, precum și amenajările terenului, asigurarea cu utilități, organizarea circulației și a accesului din drumul public.

Capacități proiectate:

- Suprafață teren care a generat PUZ : 17.160,00 mp
- Suprafața de teren studiată : 25.006,00 mp

1. Indicatori urbanistici existenți:

BILANT TERITORIAL - existent		
Suprafața terenului (UTR – A2E) propus pt. PUZ	17.160 mp	100,00%
din care :		
Suprafața construită	6.239 mp	36,36
Suprafața desfășurată	11.110 mp	
Platforme, alei - circulații	7.430 mp	43,30
Spații verzi	3.491 mp	20,34
POT existent	36,36%	
CUT existent	2,10 mc/mp teren	
Regim de înălțime existent	P;P+1;P+2;	

2.Indicatori urbanistici propuși prin P.U.Z.:

BILANT TERITORIAL - UTR –A2E – ZONA INDUSTRIALĂ – PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII				
Funcțiuni	S u p r a f a t a			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
TOTAL SUPRAFAȚA CONSTRUCȚII	6.239	36,36	6.799	39,63
Hale producție, depozite, sediu firmă, birouri				
TOTAL SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII	7.430	43,30	6.870	40,03
Circulații -carosabile- platforme, parcări				

TOTAL SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI		3.491	20.34	3.491	20,34
Spații verzi (teren arabil)					
Total suprafață – UTR A2E		17.160	100,00	17.160	100,00
POT		36,36%		39,63%	
CUT		2,18 mc/mp		2,68 mc/mp	
MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI					
POT max	CUT max	RH max (regim de înălțime)		minim zone verzi	
50,00%	4,5 mc /S.teren	P; P+1; max P+2		20,00%	

Avize: -SC Electrica SA aviz nr. 30576/05.11.2015

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - Decizie etapa de încadrare nr. 579 din 07.12.2015.

-Direcția de Sănătate Publică nr. 13764 din 17.11.2015.

-CU nr. 1021 / 01.09.2015 cu valabilitate pînă la 01.09.2016.

-Studiu Geotehnic

În perioada elaborării și aprobării Planului Urbanistic Zonal, nu s-au depus observații de către proprietarii din zona studiată.

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 11.12.2015, 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. 29104/03.11.2015, au fost notificați proprietarii de teren afectați de propunerile acestui Plan Urbanistic Zonal, să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor;

-materialele scrise și desenate au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari ai imobilelor din zona studiată;

-în urma anunțului dat publicității în data de 11.12.2015, nu s-au înregistrat observații;

a)Modul în care solicitantul a rezolvat observațiile:

Nu a fost cazul.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999, terenul se găsește actualmente în zona:

A1b - Arabil, pășune, cultura viței-de vie și a pomilor fructiferi;

L2 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având un regim de înălțime de max.P+2;

L1 - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții bune de constructibilitate, având un regim de înălțime de max.P+1;

Fâșii și perdele de protecție,

Proiectul de față propune schimbarea destinației terenului, reglementarea urbanistică a zonei.

Documentația cuprinde:

-elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire pentru viitoarele obiective propuse pe acest teren;

-regimul juridic al terenurilor, accese și spații de parcare; aliniament propus; regim de înălțime; echipare tehnico-edilitară;

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996;

- prevederea în mod obligatoriu de spații verzi.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 17.160 mp.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute în perioada imediat următoare a fi realizate, precum și amenajările terenului, asigurarea cu utilități, organizarea circulației și a accesului din drumul public.

Obiectivele de dezvoltare propuse:

Inițiatorul documentației de urbanism intenționează să realizeze un nou corp de clădire în incinta existentă, având funcțiunea de laborator cu P+1 parțial, în vederea întregirii activității de bază, cea de fabricare a aparatelor de distribuție și control a electricității.

Pentru a se putea realiza alte obiective, eventuale extinderi ale celor existente este necesară reglementarea funcțiunii terenului.

Condițiile amplasării noilor obiective se vor stabili în PUZ, respectiv RLU al PUZ-ului, luând în considerare situația parcelelor a zonelor adiacente terenului, respectând normativele în vigoare.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI			
POT max	CUT max	RH max (regim de inaltime)	minim zone verzi
50,00%	4,5 mc /Stere	P; P+1; max P+2	20,00%

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

Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Morth Izabella
Director Executiv Direcția Urbanism

Mirela Ionce
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană