



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. 30415 din 17.02.2016

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 8 APARTAMENTE/IMOBIL" strada Viilor, F.N., Baia Mare conform proiect 12 din 2015 elaborat de S.C. M.G.H. S.R.L.- arh. urb.Stoia Horea, inițiator, SIMF MARIA

Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emise Certificatul de urbanism nr. 719 din 12.06.2015 cu valabilitate pînă la 12.06.2016 respectiv Certificatul de urbanism nr.541 din 29.04.2015 cu valabilitate pînă la 29.04.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 22276 / 24.08.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată este terenul proprietatea doamnei Simf Maria, identificat prin CF109142, 113057,102242,109146, nr-le cadastrale 109142,113057, 9667, 109146, situat în Baia Mare, strada Viilor, F.N și drumul de acces proprietate comună înscris în CF 102308, nr. cadastral 102308. Coproprietarul drumului de acces este SC BELFIORE SRL.
- Funcțiune propusă: Locuințe colective mici locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente, locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1E+2E retras; Utilizări admise cu condiționări funcțiuni comerciale la strada Viilor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp, pensiuni turistice cu maxim 20 de locuri de cazare.
- Proiect nr.: 12 / 2015. elaborat de S.C. M.G.H. S.R.L.- arh. urb.Stoia Horea.
- Titlu asupra terenului : CF109142, 113057,102242,109146, nr-le cadastrale 109142,113057, 9667, 109146, drum de acces proprietate comună înscris în CF 102308, nr. cadastral 102308. Coproprietarul drumului de acces, SC BELFIORE SRL și-a exprimat acordul prin declarație autenticată, pentru construirea unor locuințe colective mici.
- Suprafața totală a zonei de studiu 2797mp.

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 au fost respectate 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 parcările necesare se vor admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se vor asigura în interiorul parcelei minim 1,1 locuri de parcare/apartament;
- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;

Bilanț teritorial

	existent	propus
Construcții	0,00 mp	973,00 mp
Parcaje, circulații pe loturi	0,00 mp	1098,00 mp
Spații verzi	0,00 mp	1474,00 mp
Suprafața de teren studiată	2797,00 mp	3560,00 mp

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, parțial în zona 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 constructibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă.

a) Indicatori urbanistici existenți:

POT = 0%

CUT = 0.0

b) Indicatori urbanistici propuși:

POT max propus = 35%

CUT max propus = 1

Regim de înălțime propus = D(S)+P+1E+2E retras;

Hmax la cornișă = 12 m față de cota terenului amenajat

G.O.= 60%

Sp.V.= 40%

cu respectarea condițiilor prevăzute prin studiul geotehnic.

Aliniere(retrageri față de limite):

- față de limita nordică a terenului studiat la minimum 5,00 m
- față de limita estică a terenului studiat (drum de servitute) la minimum 3,00 m
- față de drumul de acces existent spre vest la minimum 3,00 m
- față de strada Viilor la minimum 5,00 m
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Avize:

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil nr. 1130/10.09.2015
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 209299808/ 2015
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301512301/ 2015
- TELEKOM Romania aviz favorabil nr.280/10.09.2015

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - nr. 620/28.12.2015
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ, proiectant de specialitate SC GEO SEARCH SRL Cluj Napoca, verificat la cerința de calitate Af de către verificator tehnic atestat dr. Ing. Vasile Farcaș.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, parțial în zona 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. POT maxim = 20%, CUT maxim pentru înălțimi P = 0.2mp ADC/mp.teren, CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0.3 mp ADC/mp.teren.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei, a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente, locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1E+2E retras și este necesară încadrarea funcțională a parcelei în UTR: L2c - subzona locuințelor individuale, colective mici. Utilizări admise cu condiționări: funcțiuni comerciale la strada Viilor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp, pensiuni turistice cu maxim 20 de locuri de cazare.

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 01.10.2015 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- prin adresa nr. . 23264 / 10.09.2015, 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;
- prin adresa numărul 26383/29.09.2015 au fost înregistrate observații ale proprietarilor de pe strada Viilor în principal referitoare la traficul suplimentar generat în zonă prin construirea locuințelor propuse prin planul urbanistic zonal și la fluența circulației auto deficitară în zonă datorită lățimii mici a străzii. Observațiile au fost transmise elaboratorului și inițiatorului PUZ. Prin adresa 31862/24.11. 2015 elaboratorul PUZ formulează răspunsul la observații și anexează avizul favorabil nr. 30420/2015 al Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației. Răspunsul la observații al elaboratorului a fost transmis proprietarilor prin adresa nr. 31862/15.12.2015.
- Nu au mai fost formulate 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.

Dinculescu Mircea
Arhitect Șef

Morth Izabella
Director Urbanism

Ionce Mirela
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană