



## 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. 6291 din 19.02.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN - CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE – HRANĂ PENTRU CÂINI" B-dul Independenței nr.57, conform proiect nr.1372 din 2015, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L.- arh. urb.Alexandru Băban, c. arh. Ovidiu Ciorna, inițiator, SC NAP CONSTRUCCIONES SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr.571 din 05.05.2015 cu valabilitate pînă la 05.05.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 30755 / 15.12.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată Amplasamentul studiat este situat în partea nord-vestică a Municipiului Baia Mare, în vecinătatea limitei unității administrative cu comuna Recea, zona studiată fiind parcela proprietatea SC NAP CONSTRUCCIONES SRL identificată prin CF 118167, 109835, 105197, 109431, 21810, nr-le cadastrale 118167, 109835, 105197, 109431, 9328, 11862.
- Teritoriul studiat are suprafața de 26465 mp;
- Funcțiune propusă: hale de producție hrana pentru câini
- proiect nr.1372 din 2015, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L.- arh. urb.Alexandru Băban, c. arh. Ovidiu Ciorna.
- Titlu asupra terenului : CF 118167, 109835, 105197, 109431, 21810, nr-le cadastrale 118167, 109835, 105197, 109431, 9328, 11862.

#### 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;
- se va organiza rețeaua stradală, se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație;
- se vor asigura premisele realizării unui drum paralel cu calea ferată
- 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

- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 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 loc de parcare/200mp suprafață utilă.
- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;

### Bilanț teritorial

	existent	propus
Construcții	2041,00 mp	8241,00 mp
Construcții speciale	178,00 mp	178,00 mp
Construcții carburanți	35,00 mp	35,00 mp
Drumuri-rampe-trotuare	1116,00 mp	2085,00 mp
Parcari platforme balast	8215,00 mp	562,00 mp
Platforme betonate	1747,00 mp	7306,00 mp
Zona verde-teren viran	13133,00 mp	8058,00 mp
Suprafața de teren studiată	26465,00 mp	26465,00 mp

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

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, bulevardul Independenței, FN

#### a) Indicatori urbanistici existenți:

- POT = 8,43%
- CUT = 0,6

#### b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT max = 70%
- CUT max = 2.4
- G.O.= 85%
- Sp.V.=15%
- Regim de înălțime P+2. Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m.

Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr.571 din 05.05.2015.

#### Aliniere(retrageri față de limite):

- față de limita de proprietate situată la nord vest la minimum 3,00m
- 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
- distanța dintre clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă.

#### Avize:

- SC Vital SA aviz plasament favorabil nr. 881/10.09.2015
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil nr. 209193142/ 2015
- ELECTRICA SA aviz favorabil nr. 60301511865/ 2015
- TELEKOM Romania aviz favorabil nr.224/27.07.2015
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș - nr. 533/10.11.2015
- Aviz de securitate la incendiu nr.262/15/SU-MM din 14.10.2015
- Notificare nr.9320/24.07.2015 Direcția de Sănătate Publică Maramureș

- Decizia nr.4/2009 a Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Maramureș privind scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului extravilan situat în Baia Mare B-dul Independenței , nr.57, număr cadastral 9329
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa Aviz nr. 144/2015
- Administrația Națională "APELE ROMANE" A.B.A. SOMEȘ-TISA, Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș Aviz nr. 3286/2015
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

Documentația urbanistică se va corela cu prevederile documentației Plan Urbanistic Zonal pentru "Zona Metro ATP Exodus - INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITE " B- dul Independenței - Calea Ferată – strada Victoriei aflat în curs de aprobare, având ca elaborator: S.C. PROJECT M S.R.L. - arh. urb.Stefănescu Petre.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, comerț, servicii, producție , la solicitarea beneficiarului de a construi hale de producție, este necesară încadrarea funcțională a parcelei în :

**UTR: A2b– SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE PRODUCTIVE SI DE SERVICII.**

**Destinația terenurilor:**

Activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii , distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, deservită de circulații rutiere și pietonale aferente, spații de parcare, zone verzi, spații de colectare a deșeurilor menajere, complementar susținute de spații comerciale.

**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 20.01.2016 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 Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- 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

