



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. 37369 din 26.10.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din zona A5 - parc de activități în zonă de locuințe colective", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Oltului, nr.13, identificat prin CF 120536 Baia Mare, nr. cadastral 120536, proiect nr. 29 din 2016 elaborat de SC Tektonik Line SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. Emil Costin, inițiator: SC Con-Invest SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1581 din 22.11.2016 cu valabilitate până la 22.11.2018.
- A fost emis avizul nr. 22/29.12.2016 și nr. 17/10.10.2017 fundamentat de Comisia tehnică 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,
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este delimitat la vest de strada Oltului, la sud este delimitat de proprietatea Statul Român pe teren, respectiv SC Electromara SRL pe construcții, identificat cu nr. cadastral 114799, SC Giropa Prod Com SRL pe construcții, identificat cu nr. topo 1322/56/3, Cooperativa Meșteșugărească Constructorul pe construcții identificat cu nr. cadastral 113362, SC Radial Spectrum SRL pe construcții identificat cu nr. cadastral 118272, la est este delimitat de proprietatea privată SC Automatic Group SRL identificat cu nr-le cadastrale 9650 și 103352, iar la nord este delimitat de proprietatea privată Pop Cristian Stefan identificat cu nr. cadastral 107554 și SC Scala Invest SRL identificat cu nr. cadastral 120535, conform planului de situație pe suport cadastral vizat de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 44730/ 02.09.2016 anexă la avizul de oportunitate nr. 35 / 21.11.2016.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 10.622 mp .
- Funcțiunea propusă: UTR: - Cln - Zonă de locuințe colective,
- proiect nr.29 din 2016 elaborat de S.C. Tektonik Line S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.Emil Costin
- Titlu asupra terenului : CF 120536 Baia Mare nr. cad 120536 .

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR - A5 - Parc de activități, folosință actuală: birouri și cămin de nefamiliști.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse

Prin Planul urbanistic zonal se propun 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.

- UTR: - CIn - zonă de locuințe colective
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,1
- H maxim = S+P+3E respectiv 13 m la cornișă
- G.O.= 65%
- Sp.V.= 35%

Retragerea minimă față de aliniament :

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul existent la strada Oltului cu o distanță de 6,70 m. În cazul cedării către primărie a unor suprafețe din front pentru realizare de trotuare, parcări retragerea minimă față de front se calculează pentru situația inițială, precedentă cedării (inclusiv parcela cedată). Pentru restul de construcții cu acces asigurat din drumul propus în cadrul incintei, retragerea față de acesta (zona carosabilă) este de minim 6 m.

Retrageri minime față de limitele laterale a parcelei:

Se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de linia terenului amenajat, dar nu mai puțin de 6,5 m, excepție făcând distanța față de limita laterală nordică și clădirea existentă respectiv la 5,33 m și 5,44 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare-clădirile:

Se vor retrage la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 6,5 m.

Circulații și accese:

Se va organiza rețeaua stradală, se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație; parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut de minim 4 m lățime; se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; este obligatorie asigurarea acceselor pietonale; accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Staționarea autovehiculelor:

Se vor asigura numărul locurilor de parcare astfel:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.

În zona străzii Oltului se propune concesionarea (închirierea) terenului adiacent, în vederea realizării de parcări pentru autoturisme.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate; Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea; Acoperișul va fi de tip șarpantă sau terasă.

Echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate /asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Reglementarea spațiilor verzi

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 35% din suprafața terenului studiat prin PUZ.

După terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care soclu opac de minim 0,30 metri. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace sau transparente, din materiale durabile, cu înălțime maximă de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientate spre incinta zonei studiate și vor fi dublate de vegetație.

Bilanț teritorial

Nr. crt.		propus	%
1	Construcții	3717,70 mp	35
2	Spații verzi amenajate	3717,70 mp	35
3	Circulații pietonale, carosabile, parcaje	3186,00 mp	30
	Suprafața de teren studiată	10622,00 mp	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu geotehnic
- Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- Aviz protecție civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Aviz securitate la incendiu- Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Taxa P.U.Z. - 400 lei conform HCL 168/2011;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

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 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Au fost formulate observații, acestea sunt redate în raportul informării și consultării publicului.

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR - A5 - Parc de activități, folosință actuală: birouri și cămin de nefamiliști.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse pentru schimbarea funcțiunii existente din UTR - A5 - Parc de activități, în zonă de locuințe colective.

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea unității teritoriale de referință propuse. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, de creștere calitativă a zonei cu caracter rezidențial și a funcțiunilor de dotări/servicii aferente.

Respectând prevederile prezentei documentații privind distanțele față de aliniament, regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute cu plantarea perimetrală de vegetație înaltă cu rol de barieră fonică se va crea un cadru propice de dezvoltare urbană, de creștere calitativă a zonei cu caracter rezidențial și a funcțiunilor de dotări/servicii aferente.

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 comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela