



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. 25912, 28808, 35765 din 11.10.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal "Zonă de Locuințe Unifamiliale", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Horea, fn, proiect nr. 98 din 2016 elaborat de B.I.A - Birou Individual de Arhitectură, specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Bod Arcadie, inițiator: Nechita Vlad Alexandru.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 543 din 15.04.2016 cu valabilitate până la 15.04.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 6 /23.06.2017 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță
- Teritoriul reglementat prin P.U.Z este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, cu acces din strada Horea pe drum de servitute identificat cu nr. cadastral 104611, este delimitat la est și sud de cimitirul Horea I, la vest este delimitat de proprietatea privată a domnului Mariș Ionuț, iar la nord este delimitat de proprietatea privată a domnului Cristi Stefan și Boloș Emil, identificat prin numerele cadastrale 104610, 104609. Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 1826 mp.
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR - L3 parțial - Subzona Locuințelor individuale și colective mici P+2, și G2 - Subzona cimitirelor, folosință actuală: fâneată.
- Funcțiunea propusă:
UTR - Zonă de locuințe individuale cu maxim P+1E;
- proiect nr.98 din 2016 elaborat de specialist cu drept de semnătură RUR: urb.Bod Arcadie;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr.104610, nr. 104609 Baia Mare nr. cadastral 104610, nr. 104609, drept de proprietate Nechita Vlad Alexandru și Nechita Mihaela Cristina și CF nr. 104611 Baia Mare nr. cadastral 104611 drept de proprietate cotă actuală 1/6 Bolos Emil Lucian și Bolos Anca, drept de proprietate cotă actuală 2/3 Nechita Vlad Alexandru și Nechita Mihaela Cristina și drept de proprietate cotă actuală 1/6 Cozma Elvira și Cozma Gheorghe.
- 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, destinația zonei stabilită prin P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 este UTR - L3 parțial - Subzona Locuințelor individuale și colective mici P+2, și UTR -G2 - Subzona cimitirelor, folosință actuală: fâneată.

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, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

- UTR = Zonă de locuințe unifamiliale maxim P+1E
- suprafața minimă a parcelei va fi 400 mp; front stradal minim 14 m;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale
- Hmaxim = P+1E, maxim 7 m la cornișă
- POT max = 35%
- CUT max = 0,6
- Sp. verzi = 30%
- G.O. = 70%

Retragerea minimă față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3 m.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Retrageri minime față de limitele laterale - minim 3,0m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare - minim 3,0 m.

Circulații și accese:

Parcela are asigurat acces carosabil în mod direct din str. Horea cu lățime de 4,00 m. Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul drumului de acces.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelelor studiate, deci în afara circulațiilor publice.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate;

Echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa 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 spații înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Reglementarea spațiilor verzi

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri:

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Bilanț teritorial - UTR - L3 zonă locuințe individuale maxim P + 1 E

Nr. crt.	UTR - L3 zonă locuințe individuale	Propus mp	Propus %
1	Construcții	639 mp	35
2	Circulații carosabile, parcaje	457 mp	25
3	Circulații pietonale	182 mp	10
4	Spații verzi	548 mp	30
5	Suprafața de teren studiată	1826 mp	100 %

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- ANIF
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON GAZ
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA

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 și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Nu au fost formulate observații.

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 - L3 parțial - Subzona Locuințelor individuale și colective mici P+2, și G2 - Subzona cimitirelor, folosință actuală: fâneață.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate precum și a noilor cerințe ale locuitorilor din zona de studiu care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

UTR - L3 zonă locuințe individuale maxim P+1 niveluri;

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.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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.

Arhitect Șef

Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela