



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. 44020 din 12.12.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN UTR-B1-CASE DE VACANȚĂ ÎN UTR-ML1-ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PENTRU SERVICII HOTELIERE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, PISCICULTURA, AGREMENT, LOCUINȚE”, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Blidari nr.13, identificat prin C.F. 121558 Baia Mare, numărul cadastral 121558, proiect nr. 18 din 2017 elaborat de Proiectant: B.I.A. Bod Arcadie , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Bod Arcadie , inițiator: SC ROMANIȚA IMPEX SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1076 din 24.07.2017 cu valabilitate până la 24.07.2018.
- A fost emis avizul nr. 22/18.10.2017 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 va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare pe strada Blidari nr.13, fiind delimitat de strada Blidari pe latura de est, la vest este delimitat de pădure, la nord se învecinează cu pădure, iar la sud cu terenul aflat în proprietatea privată a domnului Muntean Mircea Mihai.
- Zona studiată se află în proprietatea domnului Roman Gavril și a soției Roman Maria, asupra terenului fiind constituit drept de suprafață în favoarea SC ROMANIȚA IMPEX SRL și este identificată prin C.F. 121558 Baia Mare, nr. cad. 121558. Construcțiile edificate pe teren se află în proprietatea SC ROMANIȚA IMPEX SRL.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 4564 mp.
- Funcțiunea propusă UTR - ML1-zona cu funcțiuni mixte pentru servicii hoteliere, alimentație publică, piscicultură, agrement locuințe
- proiect nr. 18 din 2017 elaborat de Proiectant: B.I.A. Bod Arcadie , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Bod Arcadie , inițiator: SC ROMANIȚA IMPEX SRL.
- Titlu asupra terenului : CF 121558 Baia Mare, nr. cad. 121558.

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

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în UTR – B1 - case de vacanță cu locuire nepermanentă

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) pentru UTR B1

- POT= 20% case de vacanta P
- POT= 20% case de vacanta P+1
- POT existent= 15,03%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) pentru UTR B1

- CUT= 0,2 case de vacanta P
- CUT= 0,3 case de vacanta P+1
- CUT existent= 0,40

Regim de înălțime maxim pentru UTR B1

- P+1

Regim de înălțime maxim existent

- P+1
- +M conform Autorizației de construire 169/2004.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse**UTR - ML1-zona cu funcțiuni mixte pentru servicii hoteliere, alimentație publică, piscicultură, agrement locuințe**

- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: servicii hoteliere, alimentație publică, piscicultură, agrement, locuire

b) Indicatori urbanistici propuși:**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ**

- POT maxim propus= 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 0,90
- G.O.= 80%
- Sp.V.= 20%

Regim de înălțime maxim PROPUȘ

- D+P+3, RH maxim = 15m la cornișă

Retragerea minimă față de aliniament –

cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 1.5 metri excepție făcând construcția anexa existentă.

Retrageri minime față de limitele laterale -

În regim izolat clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

Linia de aliniere va fi la 3,00m fata de vecinatati, pe latura nordică

Pe parcela avand CF 121558 se va stabili linia de aliniere pe latura sudica la o distanță de 0,60m fata de vecinătăți cu acordul exprimat în formă autentică a vecinilor direcți.

Retrageri minime față de limita posterioară-

clădirile se vor retrage la o distanță de minim 3,0 m.

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

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:

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

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va inscrie 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.

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 spațiile înierbate.

Reglementarea spațiilor verzi

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 20% 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	1369 mp	30
2	Spații verzi amenajate	913 mp	20
3	Circulații carosabile, parcaje	456 mp	10
4	Circulații pietonale	1826 mp	40
	Suprafața de teren studiată	4564,00 mp	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- Aviz securitate la incendiu- Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- 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;
- 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 – B1 - case de vacanță cu locuire nepermanentă.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea funcțiunii existente din UTR – B1 - case de vacanță cu locuire nepermanentă, în UTR ML1 zonă cu funcțiuni mixte pentru servicii hoteliere, alimentație publică, piscicultură, agrement, locuințe.

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 de agrement, de dezvoltare a turismului și a funcțiilor 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

