



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. 27528 din 12.09.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CASĂ DE RUGĂCIUNE ȘI CENTRU SOCIAL", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Fagului, fn, proiect nr. 223 din 2017 elaborat de SC ARHIHOME SRL specialist cu drept de semnătură R.U.R. urb. Stoia Horea, inițiat de BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA DIN ROMÂNIA - CONFERINȚA TRANSILVANIA DE NORD.

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis certificatul de urbanism nr. 1393 din 08.12.2015 cu valabilitate până la 08.12.2017.

A fost emis avizul arhitectului șef nr. 11 /20.07.2017 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, în imediata vecinătate a străzii Grănicerilor și a b-dului Republicii, cu acces din strada Fagului fn, este delimitat la nord de strada Coltău, la est de alea de acces pentru boxele de garaje existente, la sud de parcela proprietate privată bloc de locuințe D+P+3E, la vest este delimitat de strada Fagului, identificat prin C.F. nr. 114052 Baia Mare cu nr. cadastral 114052. Suprafața totală a zonei studiate este de 4815,00 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: Zona studiată este cuprinsă în UTR CC2 - Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire
Folosința actuală: curți construcții

Funcțiunea propusă: UTR - Ic - Casă de rugăciune și centru social;

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: C.F. nr. 114052 Baia Mare cu nr. cadastral 114052CF, drept de proprietate Conferința Transilvania de Nord.

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.

Se propune reglementarea parcelei în suprafață de 707 mp precum și reglementarea celor două străzi învecinate - strada Fagului și strada Coltăului, aceste terenuri totalizând o suprafață de 4815 mp conform numerelor cadastrale 114052 - proprietate privată, 2817/389/2/22 - teren aflat în proprietatea publică a statului.

Indicatori urbanistici propuși:

Utilizări admise: UTR: Ic - Casă de rugăciune și funcțiuni complementare;

- POT maxim = 64%
- CUT maxim = 1,7 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = D+P+1, RH maxim = 10m la cornișă
- Sp. V. = 15%

Retragerea minimă față de aliniament:

- **clădirile se vor alinia** la **2,00** m de limita de proprietate față de strada Fagului;
- **clădirile se vor alinia** la **1,55** m de limita de proprietate față de strada Coltăului;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **5,00** m - spre limita de proprietate sud
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de **3,00** metri – spre limita de proprietate est

Circulații și accese:

- Accesul la parcelă se face din strada Fagului. Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă; străzile Fagului și Coltău se vor sistematiza astfel încât să asigure 2 fluxuri de circulație auto – 5,00m lățime, iar de o parte și de alta a zonei carosabile să fie traseu pietonal. Strada Fagului va avea amenajat și zonă verde pe ambele părți, pe o parte se va asigura și un canal tehnic pentru rețelele edilitare.
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelelor studiate, deci în afara circulațiilor publice. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 21059/2017 privind amenajarea celor șapte locuri de parcare propuse a se realiza pe domeniul public pe cheltuiala investitorului.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Echipare tehnico-edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate /asfaltate, platforme minerale și spații înierbate.

Reglementarea spațiilor verzi:

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului. Spațiile verzi vor reprezenta minim 15 % din suprafața incintelor și se vor amplasa perimetral cu vegetație medie sau mic

Împrejmui:

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri - opace de maxim 1,80 m (zidărie), dublate cu vegetație.

Se interzice folosirea panourilor prefabricate

Bilanț teritorial - UTR: Ic - Casă de rugăciune și funcțiuni complementare

Nr. crt.	UTR: Ic - Casă de rugăciune și funcțiuni complementare	Propus mp	Propus %
1	Construcții	678,28 mp	14,09
2	Circulații carosabile, parcaje	1901,45 mp	39,49
3	Circulații pietonale	1064,08 mp	22,10
4	Zonă platformă/accese	426,67 mp	8,86
5	Spații verzi	744,52 mp	15,46
6	Suprafața de teren studiată	4815,00 mp	100 %

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.05.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Avize:

Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
 Direcția de Sănătate Publică Maramureș
 Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș
 Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
 Comisia municipală de sistematizare a circulației
 Studiu Geotehnic
 SC Vital SA
 Delgaz Grid SA
 SDEE Transilvania Nord SA
 TELEKOM Romania Communications SA

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, 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. 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 CC2 - Subzona centrelor și subcentrelor noilor cartiere și cartierelor în curs de construire. Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, ținându-se seama de rolul acestora în satisfacerea necesităților locuitorilor, în reducerea deplasărilor și în desconggestionarea zonei centrale. 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: Ic - Casă de rugăciune și funcțiuni complementare

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru funcțiunea propusă. 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.

Respectarea condițiilor din avizele obținute

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere social-cultural și oportun 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