



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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. 37334 din 08.11.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal: "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, B-dul Independenței, fn., proiect nr. 571 din 2015, elaborat de SC Studium SRL, specialist cu drept de semnătură RUR-arh. urb. Strebela Lavinia, inițiator: Muntean Ioana Florina.

Inițiator: Muntean Ioana Florina, loc. Baia Mare, str. Monetăriei, nr. 47.

Elaborator: SC STUDIUM SRL, Baia Mare, str. Progresului, nr. 52/10, arh. urb. Strebela Lavinia.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 454 din 31.03.2017 cu valabilitate până la 10.03.2019.
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 14/23.08.2017 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 situat parțial în extravilanul municipiului Baia Mare cu suprafața de 11474 mp și parțial intravilan cu suprafața 2168 mp, este situată la limita vestică a municipiului Baia Mare, aliniată la DN 1C pe bulevardul Independenței, identificat prin CF nr. 120302 Baia Mare, nr. cadastral 120302 proprietar Muntean Ioana Florina, CF nr. 120301 Baia Mare nr. cadastral 120301 proprietari Sâncrăian Sorin Iacob Crinel căsătorit cu Sâncrăian Melinda Simona, CF nr. 111759 Baia Mare nr. cadastral 111759, și CF nr. 111760 nr. cadastral 111760 proprietar Roman Mariana Violeta, CF nr. 107595, 107598 Baia Mare nr. cadastral 107595, 107598 proprietari Pop Ion căsătorit cu Pop Viorica, CF nr. 106868 Baia Mare nr. cadastral 106868 proprietari Remeș Maricica căsătorită cu Remeș Dumitru, CF nr. 110663, 116731, 116398 Baia Mare nr. cadastral 110663, 116731, 116398 proprietari Sâncrăian Sorin Iacob Crinel căsătorit cu Sâncrăian Melinda Simona.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 13642 mp.
- Funcțiune propusă: locuințe individuale cu regim izolat de construire;

- Proiect nr. 571 din 2015 elaborat de SC Studium SRL - arh. urb. Strebela Lavinia
- Titlu asupra terenului :CF nr.120302, Nr. Cad.120302 - întăbulare drept de proprietate Muntean Ioana Florina, CF nr.120301, Nr. Cad.120301 întăbulare drept de proprietate Sâncrăian Sorin Iacob Crinel căsătorit cu Sâncrăian Melinda Simona, CF nr. 111759, Nr. Cad. 111759
 întăbulare drept de proprietate Roman Mariana Violeta, CF nr. 111760, Nr. Cad. 111760
 întăbulare drept de proprietate Roman Mariana Violeta, CF nr. 107598 Nr. Cad. 107598
 întăbulare drept de proprietate Pop Ion căsătorit cu Pop Viorica, CF nr. 107595, Nr. Cad. 107595
 întăbulare drept de proprietate Pop Ion căsătorit cu Pop Viorica, CF nr. 106868, Nr. Cad. 106868
 întăbulare drept de proprietate Remeș Maricica căsătorită cu Remeș Dumitru, CF nr. 110663, 116731, 116398 Nr. Cad. 110663, 116731, 116398
 întăbulare drept de proprietate Sâncrăian Sorin Iacob Crinel căsătorit cu Sâncrăian Melinda Simona.

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

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

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan, UTR - L2b - subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire, situate pe versanți slabi construiți, având înălțimea maximă P+1;

- regimul de construire va fi numai izolat
- funcțiuni predominante: locuințe individuale
- POT max = 20%
- CUT max = 0,6
- Hmax = P+1, la cornișă 7,0 m.
- retragerea minimă față de aliniament = 4,0 m
- retrageri minime față de limitele laterale =3,0 m
- retrageri minime față de limitele posterioare =5,0m

Prevederi PUZ - RLU 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 propus prin prezentul PUZ :

L2b1 – care preia reglementările din L2b, cu adoptarea unor modificări privind suprafața lotului minim și a lungimii frontului la stradă.

Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată, prevede construirea de locuințe individuale, cu regim izolat de construire, cu regim de înălțime Dparțial+P+1E.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- POT maxim = 20%
- CUT maxim pentru D parțial + P = 0,3
- CUT maxim pentru D parțial+P+1 = 0,5

În cazul în care studiul geotehnic recomandă un demisol sub toată clădirea, din considerente de a nu afecta stabilitatea clădirii și a terenului, CUT se va adapta:

- CUT maxim pentru D + P = 0,4
- CUT maxim pentru D +P+1 = 0,6

Înălțimea maximă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi:

Dparțial+P+1E, D+P+1E, RH maxim = 7,5 m la cornișă.

Dparțial+P, D+P, RH maxim = 4,5 m la cornișă

Caracteristici ale parcelelor:

- parcela se considera constructibilă dacă are o suprafață de minim 750 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este constructibilă 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

Aliniere (retrageri față de limite):

Retragerea minimă față de aliniament:

- clădirile se vor alinia la minimum 4 m față de străzi publice, străzi private
- clădirile se vor alinia la minimum 22 m față de limita exterioară a zonei de siguranță a DN; zona de siguranță este de 3 m, începând de la limita exterioară a șanțului de scurgere a apelor pluviale (pentru zona situată în afara indicatorului rutier al localității)
- clădirile anexă (garaj) pot fi amplasate în aliniament (în afara celor dinspre DN), cu condiția să nu depășească în înălțime, 2.20 m și să nu aibă o lungime mai mare de 6 m; porțile garajelor aliniate la stradă, se vor deschide în plan vertical;
- în zona extremității aleilor de tip fundătură (față de platforma de întoarcere), alinierea clădirilor se admite la 3 m în loc de 4 m
- în cazul lotului cu o suprafață de 3354 mp cu nr. cad. 120301, alinierea față de strada N1, va fi la o distanță de 4 m, ceea ce conduce la o retragere cu o distanță de 7,8 – 8,7 m față de limita de proprietate estică, în conformitate cu prevederile Planșei de Reglementări urbanistice – zonificare nr. 3a.

Retrageri minime față de limitele laterale:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m; pe loturile dinspre DN 1c – cu suprafețe de maximum 800 mp, distanța față de una din limitele laterale – la alegere, poate fi redusă la 2 m (pentru că suprafața de edificabil este redusă considerabil datorită reglementărilor de distanță față de DN 1c – retragere cu 22 m față de zona de siguranță).

Retrageri minime față de limita posterioară a parcelei,

- va fi de 5 m, având în vedere, orientarea unor parcele, concomitent față de o stradă și o alee de tip fundătură, se admite ca limita posterioară să fie considerată cea care nu contribuie la diminuarea laturii scurte a parcelei.
- se acceptă amplasarea de clădiri anexe adiacente limitelor de proprietate – cu o înălțime maximă la coamă de 2.20 m (și cu o lungime de maxim 6 m), cu acordul autentificat al părților (conform Codului civil).

Circulații și accese:

- Accesele se vor realiza din drum public în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 m lățime și o lungime maximă de 25 m. Se propune modernizarea străzilor A și B, pe traseul existent; strada B nu face parte din prezentul PUZ; strada A este cuprinsă în prezentul PUZ, pe tronsonul adiacent parcelelor din PUZ. Pentru strada A se estimează categoria a III a fără canalizare pluvială subterană, se propune un profil transversal de 8 m, având carosabil de 6 m lățime, șanț ape pluviale pe partea nordică de 1 m și trotuar pietoni pe partea sudică 1 m

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelelor deci în afara circulațiilor publice.
- Numărul de locuri de parcare / staționare din interiorul parcelelor se va determina în funcție de mărimea suprafeței utile / construite a locuințelor propuse, cu respectarea Hotărârii aprobate de autoritatea locală

Aspectul exterior al clădirilor:

- Aspectul exterior al clădirilor noi sau modificate vor ține seama de caracterul general al zonei și se vor armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate; Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș (tip terasă sau șarpantă), din materiale durabile de calitate cu respectarea normativelor de calitate în vigoare. Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor.

Echipare tehnico-edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare stradală; în absența rețelei de canalizare pluvială municipală, se interzice deversarea apelor pluviale colectate de pe acoperișuri, alei, amenajări și din incintele proprietarilor, în șanțul drumului național;
- se admite realizarea de instalații proprii de epurare a apelor uzate – până la data realizării extinderii rețelei municipale.

Reglementarea spațiilor verzi

- Gardurile spre stradă vor fi dublate cu gard viu în vederea protejării de traficul propus

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp
- Se recomandă plantarea cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului
- Zona verde va ocupa un procent de 65 %

Împrejurimi:

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,50 m și 1,80 m; se recomandă o parte opacă de 50 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; se acceptă garduri din materiale fonoizolante - spre drumul național; se interzice amplasarea de garduri din plăci de beton.

Bilanț teritorial pe suprafața 13642 mp

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent Suprafața ha	%	Propus Suprafața ha	%
1	Construcții locuințe și anexe	0,02	1,5	0,27	20
2	Spații verzi amenajate	0,1	7,4	0,89	65
3	Circulații carosabile și parcaje	0,02	1,5	0,20	15
4	Teren agricol liber	1,22	89,6	-	-
5	Suprafața de teren studiată	1,36	100	1,36	100

Avize:

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Gheorghe Pop de Băsești
- Aviz - ANIF- Maramureș
- Proces Verbal de recepție O.C.P.I.
- Birou fond funciar și registru agricol
- Direcția Regională de Drumuri și Poduri - Serviciul Siguranța Circulației Autorizații
- Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiul Geotehnic,
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- SDEE Transilvania Nord Sucursala Baia Mare
- TELEKOM Romania Communication S.A.

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 redată în raportul informării și consultării publicului.

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Zona propusă a fi studiată în prezentul PUZ este aliniată la DN 1C strada Independenței, pe frontul nordic al acestuia, situat parțial în extravilan în partea nord-vestică a municipiului Baia Mare și parțial în intravilan - conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999 având UTR L2b pentru terenul situat în intravilan.

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 în scopul introducerii terenului în intravilan și a parcelării acestuia pentru edificarea de locuințe individuale.

Destinația terenurilor:

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

Terenul studiat, este liber în proporție de 90%. În partea nordică a zonei studiate, este edificată o construcție pe o parcelă aliniată la strada denumită A, cu autorizația de construire nr. 278 /2015 proprietari Pop Ioan și Pop Viorica.

Prezenta documentatie propune schimbarea destinației terenului prin reglementarea urbanistică a zonei, în scopul introducerii terenului în intravilan și a parcelării acestuia pentru edificarea de locuințe individuale.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 1,36 ha.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Morth Izabella

Ionce Mirela

[]

[]

[]

[]