



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.25527 din 18.07.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal "SUPRAETAJARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRALĂ TERMICĂ ÎN BLOC DE LOCUINȚE" generat de imobilul: Teren și Centrală Termică Dezafectată, situat în Baia Mare, str. Aleea Nouă, nr. 4, proiect nr. 565 din 2016 elaborat de SC Studium SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - urb.Strebeli Lavinia, inițiatori: SC Fitfor Com SRL, cu sediul în Baia Mare, str. Săsarului nr. 17 ap.5 și Bordeanu Niculae și Maria, Baia Mare, Aleea Nouă, nr. 2, ap.63.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 60 din 28.01.2017 cu valabilitate până la 28.01.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 10 /12.07.2017, 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 aferent blocului nr. 2 cu Centrala Termică adiacentă, situat în Baia Mare, Aleea Nouă nr. 2-4 și este delimitat de strada Gheorghe Marinescu la vest, de Aleea Nouă la sud, de clădiri de garaje, la est și de spațiu plantat, la nord. Suprafața totală a zonei studiate este de 7305 mp. Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, destinația zonei stabilită prin P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 este UTR-L5 Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; folosință actuală:centrală termică dezafectată.
- Funcțiunea propusă:
UTR - L5E - Locuințe colective cu parter rezervat parcajelor;
- proiect nr.565 din 2016 elaborat de SC Studium SRL specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Strebeli Lavinia;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 115918 Baia Mare, nr. cadastral 115918 drept de proprietate SC Fitfor Com SRL, CF nr.101205 Baia Mare, nr. cadastral 101205 drept de proprietate SC Fitfor Com SRL și CF nr.103019 Baia Mare, nr.top 4209/52/2/3, 4209/52/2/2, 4209/51/2, 4209/51/1, 4209/52/2/1/1 drept de proprietate Bordean Niculae și Bordean Maria, CF nr. 102767 Baia Mare, nr. cadastral 102767 drept de proprietate Bordean Maria și Bordean Niculae.

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 - este UTR-L5 Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; folosință actuală:centrală termică dezafectată.

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: L5E Locuințe colective cu parter rezervat parcajelor;
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,2 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = P+4, RH maxim = 15 m
- G.O.= 65%
- Sp.V.= 35%

Retragerea minimă față de aliniament:

- clădirea se va amplasa în aliniament - care este la 7.2 m de carosabil; între aliniament și carosabil, se mențin două garaje existente;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară:

Aliniere propusă față de limita de proprietate estică:

-alinierea parterului care are funcțiunea de parcare deschisă, fără închideri laterale: la limita de proprietate, la 5.60 m față de grupul de garaje;

-alinierea etajelor superioare se propune cu o retragere minimă de 1.50 m față de limita de proprietate; astfel, față de garaje, distanța va fi de 7.1 m; norma sanitară de distanță între ferestrele locuințelor și garaje sau parcaje, este de 5 m;

Alinierea propusă față de limita de proprietate vestică:

-pentru parter : la limita de proprietate

pentru etaj :

- - la limita de proprietate – în partea nord-vestică a blocului propus;

- - prin retragere față de limita de proprietate cu 1.60 m - în partea sud-vestică a blocului propus, ceea ce conduce la o distanță de 7 m față de blocul nr. 2 existent;

Alinierea propusă față de limita de proprietate nordică: la limita de proprietate, prin alipire de clădirea PT existentă.

Circulații și accese: Străzile și aleile carosabile sunt existente.

- Se propune utilizarea străzilor și aleilor existente – pentru a accede la parcela blocului de locuințe propus, similar cu modul de circulație utilizat până în prezent: din strada Aleea Nouă, cu un sens de circulație (sens unic), se desprinde o alee carosabilă modernizată – cu o lățime de 5.60 m – care deservea accesul la centrala termică și la un șir de garaje construit paralel cu clădirea centralei. Această alee va deservi și blocul de locuințe propus. Accesul la parcare de la parterul blocului propus, se propune a fi realizată în două puncte de intrare-ieșire, situate la distanțe de 5 m de ambele extremități ale corpului blocului de locuințe.

Staționarea autovehiculelor:

- în interiorul parcelei aferente blocului de locuințe propus, deci în afara circulațiilor publice
- Locurile de parcare necesare blocului de locuințe propus, se vor realiza la parterul clădirii – ca spațiu liber, neînchis perimetral; parcare poate fi extinsă până la limita parcelei care se află la 5.60 m de grupul de garaje învecinat.

- Suprafața de teren aflată în proprietatea inițiatorilor corespunde pentru un număr maxim de 22 locuri de parcare.

Aspectul exterior al clădirilor:

Clădirea nouă se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate. Se va respecta paletarul de culori prevăzut în cartier. Pentru parapeteii logiilor și balcoanelor, pot fi adoptate soluții cu materiale moderne translucide / opace. Acoperișul va fi de tip terasă sau de tip șarpantă. Învelitoarea va fi realizată din materiale durabile. Se va urmări ca vecinătățile construite adiacente noii clădiri propuse, să fie integrate în corpul ansamblului.

Echipe tehnico-edilitară:

- utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețele publice existente sau propuse; apele colectate de pe acoperiș vor fi canalizate în rețeaua subterană de ape pluviale.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.
- 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.

Împrejurimi:

Datorită propunerilor de ocupare integrală a parcelei aferente construcției existente, nu se estimează necesitatea împrejurimilor.

Bilanț teritorial al suprafețelor cuprinse în zona studiată

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Zona locuințe colective Din care bloc locuințe nr. 2 și extinderi –1164 mp spațiu asociație proprietari – 23 mp garaje – 266 mp	1453	20	1890.2	25.8
Zona funcțiune edilitară (CT, SRM, atelier aferent, PT) Din care : CT 281, SRM 15, atelier 52 = 348 mp PT 28 mp	376	5	28	0.4
Zona spațiu comercial	44	0.6	44	0.6
Circulație carosabilă (străzi, alei, parcaje)	2108	29	2008	27.4
Circulație pietonală	426	6	426	6
Spații plantate	2898	39.4	2908.8	39.8
Suprafața totală a zonei studiate	7305	100	7305	100

Bilanț teritorial al suprafețelor cuprinse pe parcela inițiatorilor

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Teren aferent CT, SRM, atelier	281+15+52=348	73.8	-	-
Teren aferent spațiu asoc. prop	23	4.9	-	-
Teren aferent bloc locuințe	-	-	435	92.4
Acces carosabil	100	21.3	25.2	5.3
Zona verde	-	-	10.8*	2.3
Total parcela inițiatorilor	471	100	471	100

Calculul suprafeței parcelei inițiatorilor : $281+100+15+52+23=471$ mp

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- Drusal
- Delgaz Grid SA
- SDEE Baia Mare
- TELEKOM Romania Communications SA
- Proiectant PUZ - arh. Stoia Horea

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;
- Au fost formulate observații, acestea sunt redate în raportul informării și consultării.

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR-L5 Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; folosință actuală:centrală termică dezafectată.

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

SUPRAETAJARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CENTRALĂ TERMICĂ ÎN BLOC DE 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.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivului, distanțele față de aliniament, limite de proprietate 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