



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. 34268 / 12.10.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din A1b în L2 funcțiuni de locuire", generat de imobilul situat în Baia Mare, bd. Independenței nr. FN, proiect nr. 14 din 2015 elaborat de S.C. priect MGH S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori Pop Vasile și soția Pop Dina; Ardelean Dumitru și soția Ardelean Carmen Anișoara și Barbalău Gabriel.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 22 din 25.01.2017 cu valabilitate până la 25.01.2019.
- Teritoriul reglementat prin P.U.Z, este delimitat de limitele parcelelor cadastrale identificate prin C.F. nr. 117516 Baia Mare nr. cad. 117516, C.F. nr. 117515 Baia Mare, nr. cad. nr. 117515, C.F. nr. 54640 Baia Mare nr. cad. nr. 7564 și C.F. nr. 106453 Baia Mare, nr. cad. 106453.
- Suprafața totală a zonei studiate în PUZ este de 3.196 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 - A1b - arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

Funcțiune propusă: " Schimbare de funcțiune din A1b în L2 funcțiuni de locuire "

- proiect nr. 14 din 2015 elaborat de specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia I. Horea Grigore.

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 - A1b - arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.

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 Legii nr. 350/2001 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

- UTR L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2,
 - P.O.T. maxim = 40%
 - C.U.T. maxim = 0,9
 - H maxim = P+2, respectiv H maxim la cornișă = 10 m.

Retragerea minimă față de aliniament:

clădirile se vor retrage față de aliniament, min. 5,0 m de la limita sud a împrejuririi.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

clădirile vor fi amplasate la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la streășină, dar nu mai puțin de:

3,0 metri față de limitele laterale,

2,0 metri față de limita est între punctele notate cu C-D,

3,0 metri față de limita posterioară a parcelei între punctele notate cu B-C

Disponerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate sau alipirea clădirilor pe limita de hotar, se poate face cu acordul proprietarilor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Circulații și accese:

parcela are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut de minim 3,50 m lățime;

Echipare tehnico-edilitară: Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

Reglementarea spațiilor verzi: vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 25% din suprafața terenului studiat prin PUZ.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate 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: apă 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.

Se interzice disponerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

Reglementarea spațiilor verzi

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 25 % din suprafața terenului studiat prin PUZ

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 maximum 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

Nr. crt.	Funcțiuni	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Construcții	0 mp	0	1280 mp	40
2	Circulații auto + pietonale	0 mp	0	1116 mp	35
3	Teren neamenajat	3196 mp	100,00	0 mp	0
4	Spațiu verde	0 mp	0	800 mp	25
5	Suprafața de teren studiată	3196 mp	100,00	3196 mp	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz DSPMM
- Aviz ANIF
- Studiu geotehnic

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 - A1b - arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi, fiind mărginită la limita de vest cu un teren și două imobile cu locuințe colective D+P+M. 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: "Schimbare de funcțiune din A1b în L2 funcțiuni de locuire".

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