



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. 5715 din 14.02.2017

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "Modificare Indicatori Urbanistici", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Gheorghe Pop de Băsești, nr. 43, proiect nr. 23 din 2016 elaborat de SC Proiect MGH SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiat de Potânc Nicoleta.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1448 din 20.10.2016 cu valabilitate până la 20.10.2018,
- Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță care asigură fundamentarea tehnică a avizului arhitectului-șef, aviz nr. 1/09.02.2017,
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este delimitat: la vest de strada Dorobanților, la nord de strada Gheorghe Pop de Băsești, cuprinde parcelele proprietate privată cu număr cadastral 120779 drept de proprietate Potânc Nicoleta, la est număr cadastral 116780 drept de proprietate Talpoș Mircea, număr cadastral 116778 imobil situat la nr. 41 pe strada Gheorghe Pop de Băsești și numărul cadastral 116779, la sud cuprinde imobilul situat pe str. Dorobanților, nr. 8 - 8A drept de proprietate Loszli (Vaum) Iudita,
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 2918 mp, conform planului de situație anexat,
- Funcțiune propusă: UTR: L2c - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire sau lipite la calcan,
- proiect nr. 23 din 2016 elaborat de S.C. Proiect MGH S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea,
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 120779 Baia Mare nr. cadastral 120779, drept de proprietate Potânc Nicoleta.

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 UTR - L2b - Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, situate pe versanți slabi construiți, având înălțimea maximă P+1; folosință actuală: Curți construcții.

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

- UTR: L2c - subzona locuințelor individuale,
- regim izolat de construire sau lipite la calcan
- funcțiuni predominante: locuințe individuale
- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,72
- RH maxim = P+2E maxim 10 m la cornișă
- G.O.= 65%
- Sp.V.= 35%

Retragerea minimă față de aliniament:

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3 m.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3 m; se dispun clădirile pe calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, acolo unde există deja un calcan; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu excepție pentru parcela de colț care se va retrage la minim 3,0 m.

Circulații și accese:

Se va organiza rețeaua stradală, se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație; se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; 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.

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 dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea 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 40% 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	165 mp	21,36	272 mp	35
2	Circulații pietonale	61 mp	7,82	78 mp	10
3	Circulații carosabile	126 mp	16,22	116 mp	15
4	Spații verzi	425 mp	54,60	311 mp	40
5	Suprafața de teren studiată	777 mp	100 %	777 mp	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

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;
- 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 – L2b - Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, situate pe versanți slabi construiți, având înălțimea maximă P+1; folosință actuală:curți construcții.

Planul urbanistic zonal propune modificarea reglementărilor urbanistice și a indicilor urbanistici pentru suprafața de 2918 mp din care 777 mp aparțin inițiatorului Potânc Nicoleta. Reglementările propuse vor fi pentru L2c-subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire sau lipite la calcan, cu regim maxim P+2E.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a 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:

-modificarea indicilor urbanistici:

POT maxim existent = 20% ; POT maxim propus = 35 %

CUT maxim existent = 0,3 pentru înălțimi la nivel parter și 0,6 pentru P+1

CUT maxim propus= 0,72 pentru P+2E

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se

poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru modificarea indicilor urbanistici 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

Barboloviciu Lucia