MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 21444 din 7.06.2018

RAPORT
privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CASĂ DE LOCUIT CU MAX S(D)+P+E NIVELE", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin nr. 91, proiect nr. 236 din 2017 elaborat de SC ARHIHOME SRL, , specialist cu drept de semnătură RUR: iniţiator:

Din documentaţia anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1477 din 26.10.2016 pentru elaborare PUZ, valabil până la data de 26.10.2018.
- A fost emis avizul nr. 5/09.05.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism -C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuţii de avizare, expertizare tehnică şi consultanţă sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare,
- Zona studiată este situata în extravilanul municipiului Baia Mare, este delimitată de strada Miron Costin pe latura nord-est, cuprinde parcela proprietate privată a numiților precum și drum de servitute situat la limita de nord a teritoriului identificate cu nr.-le cadastrale 105981 și 105980.
- Suprafaţa totală a zonei studiate este de 2700 mp.
- Funcţiunea propusă - UTR - L3b-u - subzona locuinţelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.
- proiect nr. 236 din 2017 elaborat de SC ARHIHOME SRL, , specialist cu drept de semnătură RUR..
- iniţiator:

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:
a) Indicatori urbanistici existenti:
conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse

- UTR - L3b-u - subzona locuinţelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.

UTILIZĂRI ADMISE

- funcţiunea principală: casă de locuit
- functiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front minim la stradă de 30,00 metri.
- Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 3,00 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de 3,00 m - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de 5,00 metri – spre limita de proprietate sud;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- distanta 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.

CIRCULATII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 4,0m lățime și trotuar pe o parte cu lățimea de 1.00m, zonă în care se va reglementa și rigola.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- Regim de înălțime S(D)+P+1(M);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple dispre oraș.
- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, păci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele cu culori pastelate;
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele 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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor.
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenti având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăieril unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,50 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- P.O.T. Maxim 25%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. Maxim 0,6

Bilanţ teritorial

Nr.crt.	ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafaţa -mp-	Procent % din total zonă studiată	Suprafaţa -mp-	Procent % din total zonă studiată
1	Zona construită totală	0,00	0,00%	690,00	25,00%
2	Zona verde-teren liber de constr.	2557,00	94,70%	1780,00	65,90%
3	Zona circulații auto-pietonale	143,00	5,30%	170,00	6,60%
4	Zona platforme/accese	0,00	0,00%	60,00	2,50%
	Total suprafața zona de studiu	2700,00	100,00%	2700,00	100,00%

Avize:
- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- Acord tehnic ANIF
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Aviz Direcția pentru Agricultură Maramureș pentru scoaterea din circuitul agricol,

- P.A.D.- Plan de amplasament şi delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureş; Plan de situaţie pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureş;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

MOTIVARE

Din verificarea documentaţiei se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situaţiei privind evoluţia zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv extinderea intravilanului municipiului Baia Mare. Funcţiunea propusă - UTR - L3b-u - subzona locuinţelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.

.

Destinaţia terenurilor:

Din analiza condiţiilor existente - zonă de locuințe şi ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întruneşte condiţiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - UTR - L3b-u - subzona locuinţelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele
Propunerile de amenajare şi 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.

Situaţia de fapt se încadrează în dispoziţiile art. 36, alin 5 lit. c şi art.115, alin. 1, lit. b,din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentaţiei 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 Şef

Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela