



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 . 44438 din 21.11.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Spații de prezentare-Comercializare-Servicii Spălătorie Autocamioane-Depozitare în Zona Industrială Vest**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str.

Speranței nr.10, județul Maramureș

Proiect nr. 1576 din 2019, elaborator: Sc Ambient SL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 263 din 28.02.2019 cu valabilitate până la 28.02.2021.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 29/11.09.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică a localității. Accesul în zona studiată se realizează din str. Mărgeanului, iar accesul pe parcelă se realizează din str. Speranței. Zona studiată cuprinde parcela cu nr. cadastral 109855 drept de proprietate SC Trans Carpatica SRL și parcela cu nr. cadastral 109808 drept de proprietate . Pe latura sudică, zona studiată este delimitată de UAT Comuna Recea identificată cu nr. cadastral 116735, pe latura vestică este delimitată de nr.-le cadastrale 109914 și 7588 drept de proprietate SC Bindiu SRL, pe latura situată la nord este delimitată de proprietatea domnului
- Suprafața totală a zonei studiate este de **3.750 mp**
- Categoria de folosință conform CF: pășune.
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR – A3-Spații de Prezentare-Comercializare-Servicii: Spălătorie Autocamioane-Depozitare în Zona Industrială de Vest**
- Inițiator : **reprezentant al Sc Trans Carpatica SRL și**
- Proiect nr. 1576 din 2019, elaborator: Sc Ambient SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: nr.cad.109855 în suprafață de 1875mp, aflat în proprietatea SC Trans Carpatica SRL și nr.cad,109808 în suprafață de 1875mp aflat în proprietatea numitului

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – A1 - subzona activităților industriale, de producție și de servicii în sit deja construit.

Folosința actuală: conform CF pășune.

Caracterul zonei este de zona industrială.

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, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi**UTR – A3-Spații de Prezentare-Comercializare-Servicii: Spălătorie Autocamioane-Depozitare în Zona Industrială de Vest.****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp, front minim de 20,0 metri la stradă și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00 metri lățime cu dublu sens dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage la distanța de minim 6 m față de limita proprietății

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,0 metri

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

Clădirile pot fi tangente pe limita de proprietate dacă respectă cerințele normativului P118-89.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dana nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activității permanente.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00 metri lățime cu dublu sens de circulație, dintr-o circulație publică.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcela.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea

cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 9m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi P+2

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști ;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren

Bilanț teritorial

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	2250	60
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	750	20
Spații verzi	3750	0	750	20
Total suprafață zonă de studiu	3750	0	3750	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș;
- Aviz de securitate la incendiu;
- Acord A.N.I.F;
- Studiu geotehnic;
- Aviz comisia de sistematizare a circulației;
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- TELEKOM România;
- P.A.D. - Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți suprapus peste planșa de reglementări a PUZ aprobat prin HCL vizat de OCPI Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;
- Taxa privind activitatea de informare și consultare a publicului - 500 lei conform HCL 664/2018;
- Taxă privind emiterea avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; -500 lei conform HCL nr. 664/2018

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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 44438 / 21.11.2019. Dezbaterea publică a avut loc la data de 13.09.2019.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 /1999 terenul în suprafață totală de 3750 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – A1 - subzona activităților industriale, de producție și de servicii în sit deja construit

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

Stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR – A3-Spații de Prezentare-Comercializare-Servicii: Spălătorie Autocamioane-Depozitare în Zona Industrială de Vest.**, cu regim de înălțime P+2, RH maxim 9m la cornișă.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de Spații de Prezentare-Comercializare-Servicii: Spălătorie Autocamioane-Depozitare. 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.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela