



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. 29576 din 12.08.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE ȘI LOCUINȚE D+P+3**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Lăpușului nr. F.N., județul Maramureș.
Proiect nr. 592 din 2016, elaborator: SC Edilinne SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1472 din 05.10.2017 cu valabilitate până la 05.10.2019.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 24/16.07.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Lăpușului și cuprinde parcelele de teren identificate prin nr.cad.117869, proprietar și nr. cad.102790, proprietar Statul Roman cu drept de folosință SC Midtown Retail SRL.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **6.393 mp**
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții.
- Funcțiunea propusă a terenului care se introduce în intravilan: **UTR – Spații Comerciale, Administrative și Locuințe D+P+3E**
- Inițiator :
- Proiect nr. 592 din 2016, elaborator: SC Edilinne SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: nr. cad.117869 în suprafață de 734 mp, aflat în proprietatea

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349/1999- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349/1999 partial UTR - CC1 - subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente, partial UTR – L5 subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 – P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

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 Propuși

UTR –Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3E

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 700 mp și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime 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 vor fi amplasate la minim 4,00 m față de aliniament.

Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 m**, de la aliniament pe străzile cu trotuare maxim **3,0 m**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim **4,0 m**.

Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4,0 m** de la limitele laterale a parcelei

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Nu e cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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 parcelă.

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 15m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi D+P+3E

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 branșamente 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 25% 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 diametru 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 2,20 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 incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

Toate împrejmuirile de pe latura nordică se vor retrage la noul aliniament propus.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp.teren

Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	2241	35	2664	42
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	2323	36	2670	42
Spațiu Neamenajat	1829	29		
Spații verzi	0	0	1059	16
Total suprafață zonă de studiu	6393	100	6393	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș;
- Aviz securitate la incendiu;
- Aviz protecția civilă;
- Studiu de însorire;
- Studiu geotehnic;
- Acord Unicredit România SA – sucursala Baia Mare;
- Acord notarial autentificat a tuturor proprietarilor inclusi în PUZ;
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom România;
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;
- 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, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R

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 29576/12.08.2019. Dezbaterea publică a avut loc la data de 15.03.2019.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 6393 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare.

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 reglementarilor 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 –Spații comerciale, administrative și locuințe D+P+3E cu regim de înălțime D+P+3E.

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 unor spații comerciale-administrative și de locuit. 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.136 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