



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. 49030 din 28.01.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+5Eretras**”, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Mărășești, nr 8 și 10. Inițiator SC BALFAT TRANS SRL, proiect: 7 din 2017, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 265 din 06.03.2018 cu valabilitate până la 06.03.2020.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 18/07.12.2018 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 situat în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Mărășești, nr 8 și nr 10, fiind delimitat de strada Mihai Eminescu pe latura de est, de strada Muncii la vest, la nord de strada Mărășești, case, iar la sud de strada Coltău și strada Mărășești, blocuri. Terenurile care au generat PUZ sunt identificate prin CF 121619 cu nr. CAD 121619 și CF 122187 cu nr CAD 122187, ambele aflându-se în proprietatea SC BALFAT TRANS SRL . Suprafața totală a zonei studiate este de 45.876 mp .
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR – L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, respectiv CM2 – subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;
- Categorie folosință în CF: parțial curți construcții, parțial pășune.
- Funcțiunea propusă: UTR CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 și L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- proiect nr. 7 din 2017, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR.
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF 121619 Baia Mare nr cad. 121619, drept de proprietate SC BALFAT TRANS SRL, CF 124780 Baia Mare nr cad. 124780, drept de proprietate SC BALFAT TRANS SRL;

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 L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, respectiv CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

L3 - POT max – 35%

- CUT max pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp ADC/mp teren
pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp ADC/mp teren

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.

UTR - CM2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5

- POT maxim = 85%
- CUT maxim = 2.2
- Rh maxim = D+P+4E+5Retras, H maxim 18 m la cornișă

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)

CM 2 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la stradă de minim **30.0** metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp. și un front la stradă de minim **12.0** metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 2- cu următoarele condiționări:

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii.
- retragerea minimă față de aliniament
- 1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)
- 1,0m - str. Mărășești
- 1,0m - str. Macului
- 1,0m - str. Muncii
- 4,0m - str. Coltău

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CM 2 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,

- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire

se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10.0** metri să aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CM 2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** 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 curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0** metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 2 - cu următoarele condiții:

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

Numărul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa 1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

CM 2 = max. **18 m** la atic, cu următoarele condiții:

- înălțimea unui nivel convențional = **3,00m**
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- în cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi, se pot prevedea accente verticale care să depășească cu cel mult un nivel regimul maxim de construire admis.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 2 - Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 2 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 2 - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime;
- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafata parcelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- Acoperisurile tip terasa circulabila se vor înierba - planta în proportie de minim 10% din suprafata acestora

IMPREJMUIRI

CM 2 - se recomanda separarea terenurilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

UTR - L3 - Locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 niveluri

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,9
- Rh maxim = P+2 , H maxim 10 m la cornișă

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 3 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata parcelei = min.300mp

Front la strada = min12m

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1,8m - str. Mărășești case (se păstrează alinierea existentă)

1,0m - str. Macului

1,0m - str. Muncii

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 3 - în regim cuplat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornise în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii având fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat.

- în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornise dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L 3 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.0 metri;

CIRCULATII SI ACCESE

L 3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L 3 - stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L 3 - înaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri).

L 3 - se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3 - cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principală;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L 3- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 3- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 15% din suprafata parcelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
 - Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
 - Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
 - Acoperisurile tip terasa circulabila se vor inierba - planta în proportie de minim 10% din suprafata acestora

IMPREJMUIRI

- L 3 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL pentru întreaga zonă studiată = 45876 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de referinta	45876	100,0	45876	100,0
CM 2- SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+5;	11702	25,00	20337	44,00
L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	27345	60,00	18728	41,00
CIRCULATII	6811	15,00	6811	15,00

BILANT TERITORIAL pe parcela ce a generat PUZ= 2394 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de referinta	2394	100,00	2394	100,00
CONSTRUCTII	352	15,00	960	40,00
CIRCULATII AUTO+PIETONALE+PARCARI	638	26,50	784	15,00
TEREN NEAMENAJAT	1178	49,00	0,0	0,00
SPATIU VERDE	226	9,50	650	20,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Acord ANIF
- Studiu geotehnic
- Aviz Comisia de Sistematizare a Circulației
- Acordul titularilor cu drept de ipoteca înscris în CF: Banca Transilvania
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Certificat de nomenclatura stradala
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI – Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic actualizat și vizat de O.C.P.I. - Maramureș, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, care va sta la baza planului de reglementări urbanistice și de regim juridic (circulația terenurilor);

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 26254, 28623/11.10.2018. Dezbateră publică a avut loc la data de 19.10.2018.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată are o suprafață de 45.876 mp și este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, respectiv CM2 – subzone mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+5; categorie folosință în CF: parțial curți construcții, parțial pasune.

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:

UTR - CM2 – subzone mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+5

UTR - L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Destinația terenurilor:

CM2 – subzone mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+5 și L3 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

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 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