



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. 36899 din 16.01.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE DEPOZIT DE CĂRBUNE EXISTENT, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 164, cu acces din Aleea Toamnei, identificat prin C.F. 117617 Baia Mare, numărul cadastral 117617; inițiator: SC RELLYAN SRL; proiect nr. 9 din 2015, elaborat de: SC proiect MGH SRL,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 847 din 19.07.2018 pentru elaborare PUZ și Certificatul de urbanism nr. 1682 din 14.11.2017;
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 17 / 6.11.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare;
- Teritoriul studiat este delimitat de limita parcelei cadastrale 117617 Baia Mare și de Aleea Toamnei spre vest, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 570 mp.
- Funcțiunea propusă - UTR - CM 2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE;
- proiect nr. 9 din 2015, elaborat de: SC proiect MGH SRL, urbanist cu drept de semnătură:
- inițiator: SC RELLYAN SRL;
- Titlu asupra terenului : C.F. 117617 Baia Mare, numărul cadastral 117617.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform P.U.G. - aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR A 2a- Zona activităților productive și de servicii: UTR A 2a - Subzona unităților predominant industriale

Documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior în zonă:

1. PUZ " BLOCURI DE LOCUINȚE , ZONĂ CULTURAL SPORTIVĂ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE " aprobat prin HCL nr. 418/2007
2. PUD "LOCUINȚE INDIVIDUALE" pe Aleea Toamnei aprobat prin H.C.L nr. 413/2014.
3. PUZ „ALEEA TOAMNEI” aprobat prin H.C.L . nr. 195/2001, locuințe individuale și colective

Folosința actuală: platformă betonată, depozit de cărbune și centrală termică.

b) Indicatori urbanistici propuși:**UTR - CM 2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE****UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe individuale și colective cu partiu obisnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea minimă față de aliniament - clădirile propuse se pot amplasa pe aliniament la Aleea Toamnei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea minimă a supraetajării propuse peste depozitul existent față de blocul de locuințe din sud-vest va fi de minim 11,00m
- retragerea față de limitele din sud-est, est și nord va fi jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00m
- 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 10.00 metri să aibă 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 CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu se reglementează

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Numărul 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim al clădirilor $RH_{max} = P+1E_{retras}+2E_{retras}$
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe $H_{max} = 7,5m$ pentru $P+1E_{retras}$ și $11,0m$ pentru $P+1E_{retras}+2E_{retras}$

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice;
- Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- Acoperișurile tip terasă circulabilă se vor înierba - planta în proporție de minim 10% din suprafața acestora

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea terenurilor cu garduri de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,5

BILANȚ TERITORIAL pe parcela ce a generat PUZ= 570 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața de referință (TOTAL)	570	100,00	570	100,00
CONSTRUCȚII	215	38	285	50,00

CIRCULAȚII AUTO+PIETONALE+PARCĂRI	120	21,00	170	30,00
TEREN NEAMENAJAT	235	41,00	0	0,00
SPAȚIU VERDE	0	0,00	115	20,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz comisia municipală de sistematizare a circulației,
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ
- 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 vizat de OCPI Maramureș;
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție S.A.
- ELECTRICA S.A.
- TELEKOM ROMANIA S.A

Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;**MOTIVARE****Din verificarea documentației 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 situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă**CM 2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE**

regim de construire: izolat

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - CM 2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE.

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, de creștere calitativă a zonei.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

{
|
}