MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

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. 187 din 28.01.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Viilor, 45A. Initiator , proiect: 248 din 2018, elaborator: SC Arhihome SRL - , specialist cu drept de semnătură RUR: .

Din documentaţia anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1383 din 22.09.2017 cu valabilitate până la 22.09.2019.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 19/11.12.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, ca organ consultativ cu atribuţii de analiză, expertizare tehnică şi consultanţă.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în partea de nord-est a muncipiului Baia Mare și este delimitat la nord de str. Viilor, la est de proprietatea privată ..... la sud de proprietatea ....., la vest de proprietatea .....și o parcela aflată în proprietatea Statului Român. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin CF nr. 112681 Baia Mare nr. cad. 112681, drept de proprietate , CF nr.112682 Baia Mare nr cad. 112682, drept de proprietate I i , CF 116496 cu nr topo 4326/1/1, 4327/2/1 și 4327/1/1, drept de proprietate ..... .
- Suprafaţa totală a zonei studiate este de 4.696 mp .
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată se află în extravilanul localității, parțial în intravilan, în imediata vecinătate a U.T.R-ului L1b – subzona locuintelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiţii special de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă
- Categoria de folosință conform CF: parțial fâneață, parțial vie și altele.
- Funcţiunea propusă: UTR – Locuințe individuale S(D)+P+1E(M);
- Proiect nr. 248 din 2018, elaborator: SC Arhihome SRL - specialist cu drept de semnătură RUR: .
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 112681 Baia Mare nr cad. 112681, drept de proprietate CF nr.112682 Baia Mare nr cad. 112682, drept de proprietate .

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată se află în extravilanul localității, parțial în intravilan, în imediata vecinătate a U.T.R-ului L1b – subzona locuințelor individuale de tip semi rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiţii special de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.
Documentaţia 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 – Locuințe individuale S(D)+P+1E(M);

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 0.6
- RH maxim = 8,00 m la cornişă

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 800 mp şi un front minim la stradă de 20,00 metri.
Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
Clădirile se vor alinia la 10,00 m de limita de proprietate față de strada principală de acces, sau se pot retrage fata de aceasta;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 15m pe nicio latură,
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 7,00 metri – spre limita de proprietate sud;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ 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.

CIRCULAȚII ȘI 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 acces se va amenaja cu o zonă carosabilă de 4,0m lățime și acostament pe ambele părți și supralărgiri pentru depășire în zona acceselor pe parcelă (minim 2,5m lățime și 6-11m lungime). vezi H.G. 525/96 republicată anexa 4 art. 4.11.1. (până la sistematizarea întregii străzi Viilor).
Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

Strada Viilor va avea un profil de 6m carosabil - 2 fluxuri de circulație dublat pe ambele părți de trotuar cu 1,5m lățime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
Staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadrastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
Înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
Regim de înălțime S(D)+P+1E(M);

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de pozitia 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 fațade, materiale precum inox, plăci 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 în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.
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 diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori.
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ÎMPREJMUIRI
Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
Construirea gardurilor spre strada Viilor se va realiza cu o retragere de minim 3.00m față de limita cadastrală (vezi planșa U03), această retragere este necesară pentru posibilitatea ulterioară de amenajare a străzii Viilor
Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuirea la stradă.

Bilanţ teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona construită totală	140	2,98	440	9,36
Zonă verde – teren liber de construcții	4122	87,78	3686	78,50
Zonă platforme/accese	434	9,24	570	12,14
Total suprafață zonă de studiu	4696	100,00	4696	100,00

Avize:

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELECOM ROMÂNIA 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 nord, vizat de OCPI Maramureş;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

Informarea şi 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: anunţul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare și s-a intocmit Raportul Informarării și consultării publicului 23639/28.01.2019. Dezbaterea publica a avut loc la data de 16.07.2018.

MOTIVARE
Din verificarea documentaţiei se constată următoarele :
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată are o suprafață de 4.696 mp și este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare .

Raportat la cerințele temei de proiectare şi la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situaţiei existente, a evoluţiei zonei şi 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 – Locuinte individuale S(D)+P+1E(M);

Destinaţia terenurilor:
UTR – Locuinte individuale S(D)+P+1E(M);

Din analiza condiţiilor existente şi ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întruneşte condiţiile pentru schimbarea unității teritoriale de referință propuse. 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 comunităţii.
Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulaţiei, distanţele şi regimul de înălţime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerinţelor 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.

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 **Şef Serviciu Dezvoltare Urbană**

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella **Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**