MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF
DIRECŢIA URBANISM
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. 44286 din 15.01.2019

RAPORT
privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Coltău, identificat prin C.F. nr. 122503 Baia Mare, număr cadastral 122503; iniţiator: SC PB PROJECTS SRL ; proiect nr. 249 din 2018, elaborat de SC ARHIHOME SRL, ; urbanist cu drept de semnătură:

Din documentaţia anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1751 din 07.12.2017 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuţii de avizare, expertizare tehnică şi consultanţă sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul este delimitat la nord de strada Coltău, la sud de o parcelă proprietate privată, la est de strada Fagului, la vest de strada Lupului.
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea SC PB PROJECTS SRL și este identificat prin C.F. 122503 Baia Mare, numărul cadastral 122503 și terenul proprietatea SC ESQUISITE REAL EDIL SRL identificat prin C.F. 117878 Baia Mare, numărul cadastral 117878 .
- Suprafaţa totală a zonei studiate este de 2878 mp
- Funcţiunea propusă - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4;
- proiect nr. 249 din 2018, elaborat de SC ARHIHOME SRL, ; urbanist cu drept de semnătură:
- iniţiator: SC PB PROJECTS SRL;
- Titlu asupra terenului : C.F. 122503 Baia Mare, numărul cadastral 122503, C.F. 117878 Baia Mare, numărul cadastral 117878.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
a) Indicatori urbanistici existenti:
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:
Zona studiată este cuprinsă în UTR CC2 - Subzona centrelor şi subcentrelor noilor cartiere şi cartierelor în curs de construire.

b) Indicatori urbanistici propuşi:

UTR - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4

- regim de construire: izolat

funcțiuni predominante: locuințe colective D+P+4

UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de locuinţe colective;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;

- parcaje la subsol, demisol, sol sau multietajate;
- spaţii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spaţii libere pietonale

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcţii cu destinaţii complementare, compatibile cu locuirea, construcţiile respective pot avea spaţii de locuit la nivelurile superioare;
- spălătorie auto doar la nivelul subsolului fără a genera disconfort vizual şi fonic şi cu program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20);
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenţii imobiliare etc.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, unele categorii de alimentaţie publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie, holuri, accese, culoare, ganguri, curţi interioare, casele scărilor etc.;
- curăţătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora;
- anexe gospodăreşti; extinderi la construcțiile existente;

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 1400 mp şi un front minim la stradă de 25,00 metri.
- Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Coltău; se vor alinia cu clădirea de pe parcela imediat învecinată - nr. Cadastral 117878
- clădirile se vor alinia la 7,00 m de limita de proprietate față de strada Fagului; se vor alinia cu clădirea imediat învecinată - nr topo 2817/389/17/1

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de 8,00 m - spre limita de proprietate vest
- retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, sau cel puţin de 7,00 m – spre limita de proprietate sud; se exceptează de la regulă nivelele aflate sub cota terenului amenajat - planul demisol / subsol - care se pot retrage până la 5,00 m față de limita de proprietate sud.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99

CIRCULATII SI ACCESE

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate locomotorie redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele la spaţiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată astfel încât să se asigure un minim de 2.0 m de acces orizontal de la aliniamentul nou reglementat şi până la rampa de acces spre parcarea subterană/ supraterană;
- Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare şi doar cu avizul comisiei de circulaţie a municipiului Baia Mare;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare, precum și a HCL nr. 391/2017.
- inserţia garajelor de tip anexă nu este permisă;
- se recomandă amplasarea de parcaje subterane / supraterane comune care să asigure şi existenţa dotărilor necesare pentru întreţinerea autoturismelor şi a boxelor de depozitare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 16,00m - D(S)+P+4E;
- nu este permisă realizarea unui nivel suplimentar de tip mansardă;

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 dinspre străzile imediat învecinate – strada Fagului și strada Coltăului;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălţime P+3,4 cu acoperişuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperişuri de tip şarpantă;
- 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,
- acoperişurile de tip terasă vor fi circulabile; Se recomandă realizarea de terase înierbate;
- este strict interzisă închiderea balcoanelor / logiilor / teraselor odată ce acestea au fost realizate conform proiectului iniţial autorizat;
- Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării iniţiale a imobilelor noi propuse;
- pentru construcţiile noi având funcţiunea de parcaje supraterane se vor realiza faţade verzi;
- construcţiile echipamentelor tehnico-edilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural-estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a reţelelor şi branşamentelor tehnico-edilitare pe faţadele noilor construcţii propuse;
- în vederea obţinerii autorizaţiei de construire se vor face demersuri pentru obţinerea avizului Comisiei de Arhitectură şi Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare;
- reclamele de pe faţadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deşeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran;
- se recomandă găsirea de soluţii pentru colectarea selectivă a deşeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor reţele în subteran;
- este interzisă amplasarea vizibilă a reţelelor tehnico-edilitare pe faţadele noilor construcţii propuse;
- pe acoperişurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri solare, fotovoltaice;

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 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se va asigura suprafața minimă de zonă verde / locuitor conform HG 525/96
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

IMPREJMUIRI

- nu este permisă împrejmuirea opacă a parcelei private spre străzile învecinate -Fagului, Coltăului, Lupului; este permisă separarea de circulaţiile publice prin garduri vii, având înălţimea de maxim 1.50m, și spaţii verzi amenajate de tip jardinieră având înălţimea de maxim 0.50m;
- se poate face o delimitare la nivel de pardoseală pentru identificarea parcelelor folosind diferite texturi sau materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn) astfel încât circulaţiile pietonale, auto să nu fie îngreunate.
- pentru limitele laterale şi posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35 %

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 2

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1 .	Zona construită	520,00	18,06	1007,30	35,00
2 .	Zona verde - teren liber de constructii	1754,00	60,94	820,20	28,50
3 .	Zona circulații auto - pietonale	604,00	21,00	1050,50	36,50
	Total suprafața de studiu	2878,00	100,00	2878,00	100,00
	P.O.T. parcela nr. cad. 117878	36,27 %			
	C.U.T. parcela nr. cad. 117878	1,87			
	P.O.T. parcela nr. cad. 122503	Max. 35,00			
	C.U.T. parcela nr. cad. 122503	Max. 2.00			

Avize:

- Agenţia pentru Protecţia Mediului Maramureş
- Ministerul Culturii - Direcţia Judeţeană pentru Cultură Maramureş
- Aviz de securitate la incendiu,
- Aviz comisia municipală de sistematizare a circulaţiei,
- Studiu geotehnic,
- Plan de situație pe suport cadastral cu viza O.C.P.I. Maramureș,
- Certificat de nomenclatură stradala și adresă,
- Certficat de atestare fiscală,
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuţie SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM ROMANIA S.A.

MOTIVARE

Din verificarea documentaţiei se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în UTR CC2 - Subzona centrelor şi subcentrelor noilor cartiere şi cartierelor în curs de construire.

Caracterul existent al zonei: locuințe colective P+4.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situaţiei privind evoluţia zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E.

Funcţiunea propusă

LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4

- regim de construire: izolat

Destinaţia terenurilor:

Din analiza condiţiilor existente - zonă de locuințe colective P+4 şi ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întruneşte condiţiile pentru funcțiunea propusă - BLOC DE LOCUINȚE D+P+4E. Funcțiunea propusă – locuire colectivă – nu creează disfuncționalități. Tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuire si funcțiuni complementare locuirii. 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 comunității, de creștere calitativă a zonei.

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 se respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Şef

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela