



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. 10805, 15682, 15807, 18595 din 04.06.2020

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "ZONA REZIDENȚIALĂ BLOCURI DE LOCUINȚE P+5E+NIVEL TEHNIC", generat de imobilul teren situat în zona cuprinsă între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, Baia Mare, identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377; inițiator:, SC PIETROSUL; proiect nr. 155/2017, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1268 din 15.10.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 02.03.2020 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 care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, în partea centrală a Municipiului Baia Mare, între bulevardul București, strada Gheorghe Bilașcu și strada Petru Maior, fiind delimitat de strada Gheorghe Bilașcu pe latura nordică, de aleea de acces la blocul nr. 10 de pe bulevardul București pe latura sudică, de strada Petru Maior pe latura vestică și de un teren aflat în proprietatea numiteiidentificat cu CF nr. 120911 nr. cadastral 120911 Baia Mare pe latura vestică.
- Zona studiată cuprinde terenul aflat în proprietatea privată a numitului și a SC PIETROSUL SRL identificat prin CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 10.835 mp.
- Funcțiunea propusă La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin UTR L5 – REZIDENȚIAL subzona locuințelor colective medii (P+3, P+5 și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.
- proiect nr. 155/2017, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR:
- inițiator:, SC PIETROSUL;
- Titlu asupra terenului : CF 101395, nr.cad. 101395 și CF 101377, nr.cad. 101377.

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

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în U.T.R. L5 subzona locuințelor colective medii și înalte (P+3, 4,P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Indicatori urbanistici conform P.U.G. aprobat prin HCL nr 349 / 1999

- zona locuințe colective medii și înalte (P+3, 4,P+8,10)
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective.
- POT maxim P+4,8 = 20%
- POT maxim P+3,4 = 30%
- CUT maxim P+4,8 = 1.0
- CUT maxim P+3,4 = 0.8

b) Indicatori urbanistici propuși:

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

UTR L5 – REZIDENTIAL subzona locuințelor colective medii (P+3, P+5 și nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

UTILIZĂRI ADMISE

- reparații la locuințele existente;
- clădiri cu locuințe colective P+5 și nivel tehnic;
- construcții aferente echipării tehnicoedilitare;
- parcaje la subsol, sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.; locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare engros sau micgros;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 1000mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- alinierea, construcțiilor noi propuse, față de aliniamentul sudic va fi astfel dispusă încât distanța dintre construcțiile noi propuse și construcțiile existente (situat pe bdul București) să fie minim 15.00 m;
- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de aliniamentele existente sau cele noi reglementate, se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului situat pe aliniamentul respectiv și aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate supraterane vor avea fațade laterale;
- distanța dintre clădirile noi propuse și construcțiile existente în vecinătate (situat în U.T.R. din imediata vecinătate), care sunt locuințe sau au alte funcțiuni și care necesită lumină naturală, va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 15,00m;
- în situația în care condiția de mai sus este respectată, clădirile noi propuse pot să fie amplasate la cel puțin 1.00m de limita laterală/posterioară de proprietate și doar dacă se învecinează cu domeniul public;
- distanța dintre clădirile noi propuse și limitele laterale sau posterioare ale parcelei aflate în vecinătate directă cu o proprietate privată va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7,50m;
- în situația în care pe limita laterală/posterioară a unei parcele private este amplasată o construcție cu calcan, noua construcție propusă va putea fi amplasată la cel puțin 2.0m și doar dacă sunt respectate următoarele condiții cumulative:
- în urma realizării expertizei tehnice la construcția existentă este permisă amplasarea noii construcții la distanța de 2.0m,
- obținerea acordului autentificat al proprietarilor învecinati construcțiilor nou propuse în cazul în care distanțele față de limitele laterale sau posterioare sunt mai mici .
- Amplasarea pe fațada respectivă a balcoanelor/logiilor, ferestrelor de vedere sau de aerisire vor respecta prevederile Codului Civil, precum și reglementările cu privire la securitatea în incendiu;
- regulile de amplasare a construcțiilor noi față de limitele laterale/posterioare se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului aparținând domeniului public/privat al municipiului Baia Mare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile noi propuse, indiferent dacă se află pe o singură parcelă cadastrală sau pe mai multe se vor considera ca un ansamblu;
- distanțele dintre fațadele construcțiilor noi propuse va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de cota exterioară a terenului amenajat adiacent construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 15.00m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- accesele la spațiile de parcare subterane/supraterane se vor realiza exclusiv pe terenul proprietate privată
- Racordurile cu aleile de acces carosabil publice se vor realiza de către investitor, conform normelor de proiectare aflate în vigoare și doar cu avizul comisiei de circulație a municipiului Baia Mare;
- în situația în care accesul la parcarile subterane/supraterane sunt în sens unic, carosabilul va fi de minim 4.0m, iar dacă sunt dublu sens carosabilul va fi de minim 6.0m;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; În orice situație parcajele la sol vor respecta normele de igiena sănătății cu privire la amplasarea locurilor de parcare față de spațiile de locuit;
- pentru construcțiile noi propuse este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru clădirile de locuit se vor asigura locuri de parcare/apartament conform Hotărârii Consiliului Local Baia Mare la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. – 1 loc de parcare /apartament cu suprafața utilă $\leq 60\text{mp}$, 1,5 locuri de parcare /apartament cu suprafața utilă cuprinsă între 60mp și 80mp , 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața utilă $>80\text{mp}$
- inserția garajelor de tip anexă nu este permisă ;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 20,00 metri (P+5+Nivel tehnic);
- înălțimea maximă admisă a extinderilor este egală cu distanța de la sol la planșeul existent dintre parterul și etajul 1/ mezaninul clădirii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; Caracterul general al zonei este definit de imobile de locuit având regimul de înălțime P+3,4 cu acoperișuri de tip terasă;
- nu este permisă realizarea de acoperișuri de tip șarpantă;
- În cazul în care se dorește realizarea unui nivel suplimentar aceasta se va face într-o manieră arhitecturală urbană contemporană și poate avea un sistem de acoperire de tip șarpantă, însă fără a avea o pantă mai mare de 7° . Învelitoarea va fi din tablă dreaptă dublu fălțuită având culoarea gri închis;
- se interzice folosirea azbocimentului, a tablei strălucitoare de aluminiu, a tablei care imită țigla, a oricărui alt tip de material pentru acoperirea clădirilor;
- volumele clădirilor vor fi simple, iar finisajele se vor realiza cu materiale durabile și de bună calitate;
- acoperișurile 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 inițial autorizat; Nu este permisă realizarea de balcoane/terase ulterior autorizării inițiale a imobilelor noi propuse;

- pentru construcțiile noi având funcțiunea de parcaje supraterane se vor realiza fațade verzi; construcțiile echipamentelor tehnicoedilitare se vor trata astfel încât să se integreze din punct de vedere arhitectural estetic cu întregul ansamblu;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor și bransamentelor tehnicoedilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind amplasarea mijloacelor de publicitate ;
- se vor respecta prevederile H.C.L. la data intrării în vigoare a prezentului P.U.Z. privind regulamentul de coloristică;
- în vederea obținerii autorizației de construire se vor face demersuri pentru obținerea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană din cadrul municipiului Baia Mare.
- extinderile se vor armoniza cu volumul clădirii din care face parte, suprafața vitrată care participă la spectacolul străzii va fi în procent de peste 80% din fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnicoedilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate dispuse subteran; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- este interzisă amplasarea vizibilă a rețelelor tehnicoedilitare pe fațadele noilor construcții propuse;
- pe acoperișurile de tip terasă este permisă amplasarea de sisteme panouri fotovoltaice;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- În vederea extinderii suprafețelor destinate zonelor verzi sunt propuse parcaje înierbate pe suprafețele investitorilor ROMAN ION , PIETROSUL SRL .
- Pe ambele suprafețe de teren aflate în discuție amenajarea spațiilor verzi a circulației carosabile și pietonale și dezvoltarea clădirilor este posibilă respectând cerințele impuse .
- Lucrările privind suprafața aflată în condominiu (zona verde și parcare înierbata) se vor realiza astfel : se va compacta pământul, se va pune un strat de balast și apoi un strat de nisip, peste nisip se vor monta pavele (modelul cu goluri – din beton sau din material plastic rezistent la trafic auto), iar în goluri se vor pune pământ vegetal și semințe de gazon

ÎMPREJMUIRI

- este permisă împrejmuirea parcelelor private cu gard viu ;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+5E+Nivel tehnic= 1.2 mp ADC /mp teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Aviz SC Vital SA
- Aviz Delgaz Grid SA

- Aviz Electrica SA
- Aviz Telekom România
- Aviz Drusal SA
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Aviz Protecția Civilă
- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic avizat de Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiu de însorire;
- Raport de expertiză tehnică
- Acord proprietari imobile care au generat PUZ
- Acord elaborator PUZ inițiat de Primăria municipiului Baia Mare -arh.Ionuț Filip
- 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;
- Certificat de impunere fiscală
- Taxa privind activitatea de informare și consultare a publicului
- Taxă privind emiterea avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;
- Plan de implementare în cadrul căruia sunt indicate termenele și sursele de finanțare privind dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare și a dotărilor de interes general din domeniul serviciilor de educație și sănătate.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în în U.T.R. L5 subzona locuințelor colective medii si înalte (P+3, 4,P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

Funcțiunea propusă

La nivelul PUZ, se propune reglementarea zonei prin UTR L5 – REZIDENȚIAL subzona locuințelor colective medii (P+3, P+5 si nivel tehnic) situate în ansambluri preponderant rezidențiale

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.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a 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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Izabella Mihaela Morth

Ing. Urb. Jur. Mirela Claudia Ionce

