



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 . 21577 din 17.06.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Schimbare de funcțiune a zonei și parcelare teren pentru construire locuințe individuale"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN, județul Maramureș
Proiect nr. 600 din 2019, elaborator: Sc Studium SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1294 din 13.09.2019 cu valabilitate până la 13.09.2021,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 13/22.05.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la nord de strada Sebeșului, la sud de Pârâul Craica, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **5.000** mp intravilan
 - Categoria de folosință conform CF: arabil;
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L2a2**-Zona locuințelor individuale cu regim de construire izolat sau cuplat **cu S(D)+P+1+2(M)**,
- Initiator:
 - Proiect nr. 600 din 2019, elaborator: Sc Studium SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.....

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF. Nr. 113315, cu nr. cad. 113315,

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 in:

UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, -distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, -cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF arabil;

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale.

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.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR-L2a2-Zona locuințelor individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu S(D)+P+1+2(M),

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp, și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 7.0 metri lățime cu dublu sens dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzii de tip fundătură, cu minim 4m. Față de aliniamentul străzii Sebeșului (propusă pentru lărgire la minimum 12m) retragerea va fi de 4m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea construcțiilor se va face doar izolat.

Clădirile de maximum P+1 etaje se vor retrage față de limitele laterale nordice cu minimum 2m, iar față de cele sudice cu minim 3m.

Clădirile cu P+2 etaje și cele până la H=12m la cornișă se vor retrage față de limitele laterale cu minim 3m.

În cazul clădirilor cuplate (pe doua loturi adiacente), acestea se vor retrage față de limitele laterale cu minim 4m.

Alinierea pentru limita posterioară va fi de 2m pentru construcțiile parter, 4m pentru P+1 și 5m pentru P+2 sau până la H Maxim 12m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3.00metri.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 metri lățime dintr-o circulație publică și trotuar de minim 75cm lățime.

Racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 12 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **S(D)+P+1+2(M)**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

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 40% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.10 mp Adc / mp teren pt.înaltimi **S(D)+P+1+2(M)**

Bilanț teritorial pe zona studiată : 5000 mp

	Existent		Propus	
	Suprafața a mp	%	Suprafața a mp	%
Suprafața parcelată pentru locuințe	-	-	3881	77.6
Stradă de tip fundătură propusă	-	-	1119	22.4
Teren agricol	5000	100	-	-
Total zona studiată	5000	100	5000	100

Bilanț teritorial pe suprafața parcelată S=3881 mp, suprafață rămasă după ce a fost scăzută din parcela inițiatorului de 5000 mp, suprafața aferentă străzii de tip fundătură propuse de 1119 mp : în acest bilanț teritorial este evidențiat POT 35 % și suprafața de spații verzi de 40 %.

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1358	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	971	25
Spații verzi	3881	100	1552	40
Total suprafață zonă de studiu	3881	100	3881	100,00

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Acord Tehnic ANIF
- Aviz Sistemul de Gospodărire al Apelor Bazinul Someș-Tisa-SGA
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrica Transilvania Nord SA
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Studiu geotehnic
- Certificat de impunere fiscal
- Certificat de nomenclatură stradală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

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 2210/17.06.2020. Dezbaterea publică a avut loc la data de 18.02.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 5.000 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR-L2a2**-Zona locuințelor individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime **S(D)+P+1+2(M)**, **RH maxim = 12 m la cornișă**.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. 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.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
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela