



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 . 32739 din 11.09.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren in intravilan pentru construire case de locuit și parcelare parțială**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Dealul Groșilor fn, judetul Maramureș Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: Sc Arcon SL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 423 din 26.03.2019 cu valabilitate până la 26.03.2021 și certificatul de urbanism nr.1480 din 06.10.2017 cu valabilitate până la 06.10.2020,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 19/05.08.2020 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 parțial în extravilanul municipiului Baia Mare-6878mp și parțial în intravilan-2247mp, pe str. Dealul Groșilor fn., fiind delimitat de strada Codrului la nord, de proprietăți private la est, vest, sud și este traversat de strada Dealul Groșilor. Accesul în zonă se face din str. Dealul Groșilor.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **9.125** mp din care 6878 mp extravilan și 2247mp intravilan.
 - Categoria de folosință conform CF: fâneață+livadă;
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR- UTR-L 2-Locuințe individuale**
- Inițiatori:

Proiect nr. 4 din 2019, elaborator: Sc Arcon SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr.122693, 106175, 122694, 113136, 113137, 113138 Baia Mare cu nr. cadastral 122693,106175,122694,113136,113137 și 113138, proprietari

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare:

Folosința actuală: conform CF fâneață+livadă

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-L 2-Locuinte individuale în regim

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

parcelele se considera construibile dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim de 14.00 m.

- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea
- parcelele este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legală obținută de minim 4.00 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament după cum urmează:

- cu minim 5,00 m față de limita nordică a străzii Dealul Groșilor;
- cu minim 7.00 m față de limita sudică a străzii Dealul Groșilor.
- cu minim 4.00 m în partea dreaptă a drumului de servitute propus și minim 3.50m în partea stângă a drumului de servitute nou propus

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime față de limitele laterale:

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

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de vecinătăți;
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

Retrageri minime față de limita posterioară:

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5.00m, și se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă: Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Tronsonul studiat al străzii Dealul Grosilor, se propune spre reabilitare, astfel lățimea părții carosabile va fi de 6m cu două benzi de circulație, cu trotuare de o parte și de alta de 1.00m lățime.

Ampriza străzii Dealul Grosilor va fi de 8.00m lățime.

Se propune un drum de servitute (fundatura) pentru parcelele nou create cu ampriza de 7.00m: lățimea părții carosabile de 5.50m cu două benzi de circulație și un trotuar de 1.00m lățime,

respectiv zona verde. Se propune realizarea unei intoarceri in forma de T la capatul drumului de servitute pentru posibilitatea de intoarcere a autoturismelor si masinilor de interventie si salubritate cu o lungime de pana in 8m.

Drumul de servitute precum si aleile de acces din interiorul incintei studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea in profil transversal si logitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale

Accese pietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesele pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai in interiorul parcelei studiate si in zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localitatii" respectiv HCL 104/2019 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

În interiorul amplasamentului studiat vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

Se vor asigura minim un loc de parcare pe fiecare parcela.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 10 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **P+1+M**

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia terenului;

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

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada 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;

IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada 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 si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa 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= 0.9 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	3193,75	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	2281,25	25
Spații verzi	9125	100	3650	40
Total suprafață zonă de studiu	9125	100	9125	100,00

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- 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,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradala,

- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31¹ din Legea 350/2001 se va solicita acordul proprietarilor afectați de respectivele reglementări.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada taxa RUR

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 32739/20.08.2020. Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei Baia Mare la data de 15.10.2019

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **9.125** mp din care 6878 mp extravilan și 2247mp intravilan

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 reglementarilor 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-L 2-Locuinte individuale

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