



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 . 2200 din 23.01.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere teren în intravilan pentru construire case de locuit**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Viilor-Miron Costin fn., județul Maramureș
Proiect nr. 1 din 2019, elaborator: Sc Pan Impex SL

Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emis certificatul de urbanism nr. 209 din 18.02.2019 cu valabilitate până la 18.02.2021,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 4 /10.01.2020 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 extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Viilor-Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Viilor la Sud, str. Miron Costin la Vest, teren proprietate privata la nord și de asemenea teren proprietate privata la Est. Accesul în zonă se face din str. Viilor și Miron Costin
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **5.000** mp extravilan
 - Categoria de folosință conform CF: livadă.
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L 2b-Locuinte individuale în regim de construire izolat, situate pe versanți slab construiți, cu P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+P+1(M)**
- Inițiatori:
 - Proiect nr. 1 din 2019, elaborator: Sc Pan Impex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:
-
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul, identificat prin CF Nr. 111199, nr.cad.111999 proprietar , CF.Nr.111456, nr.cad.111456, proprietar CF.Nr.111462, nr.cad.111462, proprietar si CF 107815, nr.cad.107815 proprietar

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF livadă

Caracterul zonei este de zonă 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 2b-Locuinte individuale in regim de construire izolat,situate pe versanti slab construiti, cu P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+P+1(M)

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 mp,front minim de 12,0 metri la stradă și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 5,50 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 aliniament cu minim 6m,cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

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

- Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.50m fata de vecinătăți ;

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranță la foc, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate
- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa 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 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri

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

STATIONAREA 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 7m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+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 bransamente 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 70% 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 fațadă; 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 imprejmuiri 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 = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 0.4 mp Adc / mp teren pt.înaltimi P,S(D)+P

- CUT maxim= 0.6 mp Adc / mp teren pt.înaltimi P+1(M),S(D)+P+1(M)

Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1000	20
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	500	10
Spații verzi	5000	100	3500	70
Total suprafață zonă de studiu	5000	100	5000	100,00

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean 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;
- Aviz Ministerul Culturii si Patrimoniul Național,
- 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,
- Studiu geotehnic
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- 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 2200 / 23.01.2020. Dezbateră publică a avut loc la data de 28.11.2019.

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 extravilanul municipiului Baia Mare

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: Introducerea în intravilan 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 si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR-L 2b-Locuinte individuale in regim de construire izolat,situate pe versanti slab construiti, cu P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+P+1(M)** , cu regim de înălțime **P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+P+1(M), RH maxim = 7 m la cornișă.**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse în vederea construirii de locuințe colective. 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