



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 . 15384 din 28.04.2020

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Reglementare teren pentru funcțiuni de servicii și comerț”** generat de imobilul situat în Baia Mare, Bd. București FN., județul Maramureș
Proiect nr. 293 din 2019, elaborator: Sc Arhihome SL, specialist cu drept de semnătură RUR:inițiator SC Gaj Comimpex SRL, reprezentată prin..... .

Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emis certificatul de urbanism nr. 773 din 30.05.2019 cu valabilitate până la 30.05.2021;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 10 /10.04.2020 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 în zona vestică fiind delimitat la nord de teren viran, la est de un drum de acces, la sud de Bd.București, iar la vest de proprietate privată showroom Peugeot. Accesul în zonă se face din Bd. București;
- Suprafața totală a zonei studiate este de **6.888** mp extravilan;
- Categoria de folosință conform CF: pășune.

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR – Acs-subzona cu activități comerciale și servicii**

- Inițiator : SC Gaj Comimpex SRL, reprezentată prin
- Proiect nr. 293 din 2019, elaborator: Sc Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF Nr. 123831, nr. cad.123831 proprietar SC Gaj Comimpex SRL,

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 UTR – T1b – unități de transfer
Folosința actuală: conform CF pășune.

POT max existent – 50%

CUT max existent – 15mc/m2 teren

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 – Acs-subzona cu activități comerciale și servicii

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 5000 mp și front minim de 40,0 metri la stradă. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente dar nu mai puțin de 10m și nu mai mult de 20m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage la o distanță de minim 1,75m față de limita de proprietate vest. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m față de limita laterală est, spre calea de acces.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 5.00metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică.

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 parcela.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai 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 12m la cornisă;

Regimul de înălțime va fi **P+1E**, RH maxim = **12,00 m** la cornisă

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;

CONDITII 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 brânșamente 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 15% 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 30% 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 200,00 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 0,15 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiori opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,20 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 = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1,0 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1900	27,58
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	988	14,35	4032,2	58,55
Spații verzi	5900	85,65	955,80	13,87
Total suprafață zonă de studiu	6888	100	6888	100,00

Avize: ,

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- Aviz C.N.A.I.R-Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere-Aviz DRDP Cluj
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș

- Aviz ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- 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.
- 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;
- Taxa privind activitatea de informare și consultare a publicului - 500 lei conform HCL 168/2011, respectiv HCL 549/2017;
- Taxă privind emiterea avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; - 500 lei conform HCL nr. 514/2016
- Certificat de impunere fiscală
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,

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 15384 / 28.04.2020. Dezbaterile publice au avut loc la data de 23.12.2019.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 6.888 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – T1b – unități de transfer

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 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 – Acs-subzona cu activități comerciale și servicii**, cu regim de înălțime **P+1E**, RH maxim = **12,00 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 funcțiunii de comerț și servicii. 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