



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 2925/04.02.2020

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime P+2", Municipiul Baia Mare, strada Sebeșului, nr. 10C, 10E, 10F, 10G și 10H, Județul Maramureș, identificat prin CF nr. 111953, nr. cad. 111953, CF nr. 113450, nr. cad. 113450, CF nr. 113451, nr. cad. 113451, CF nr. 113452, nr. cad. 113452, CF nr. 125347, nr. cad. 125347, CF nr. 125348, nr. cad. 125348, CF nr. 125354, nr. cad. 125354, CF nr. 125355, nr. cad. 125355; inițiatori: , elaborat de SC CRODEC SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 935 din 28.06.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 02 din 07.01.2020, 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 studiat cuprinde imobilele înscrise în CF nr. 111953, nr. cad. 111953, CF nr. 113450, nr. cad. 113450, CF nr. 113451, nr. cad. 113451, CF nr. 113452, nr. cad. 113452, CF nr. 125347, nr. cad. 125347, CF nr. 125348, nr. cad. 125348, CF nr. 125354, nr. cad. 125354, CF nr. 125355, nr. cad. 125355, proprietari:
- Suprafața totală a zonei studiate este de 6473 mp
- Elaborat de SC CRODEC SRL, specialist cu drept de semnătură
- Inițiator:

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 destinația zonei:

UTR – A1a – Subzona activităților productive agroindustriale:

- Suprafața minimă a parcelei pentru a fi construibilă: conform PUZ dar cu front la stradă de minim 40 m și suprafață minimă de 3000 mp;
- POT maxim = conform PUZ dar nu peste 50%;
- CUT maxim = 1.

UTR – V9 – Subzona fâșiilor și perdelelor de protecție:

- Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

UTR – Lch- subzona locuințelor unifamiliale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.

Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe unifamiliale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Condiționarea general valabilă pentru toate utilizările admise cu condiționări enumerate mai jos este ca regimul de înălțime să fie maxim P+2.

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- activități de mică producție nepoluantă, cu condiția ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 50 mp și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- grădinițe și creșe, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- centre de recreere, loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- cabinete medicale, cu condiția ca acestea să nu afecteze securitatea sanitară a zonei;
- pensiuni, centre pentru îngrijire persoane în vârstă, cu condiția ca acestea să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi sau amenajarea de sere.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Parcela se consideră constructibilă dacă are suprafața de minim 250 mp și un front la strada (publică sau privată) de minim 12 m, cu excepția parcelelor care nu au front la strada Sebeșului și care sunt amplasate la capătul drumului privat de acces, pentru care frontul la strada privată se acceptă a fi de minim 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță de 2.0 metri, această retragere considerându-se aliniamentul propus, cu excepțiile enumerate imediat mai jos.

Față de strada Sebeșului, clădirile se vor retrage de la axa străzii Sebeșului cu o distanță de 12,00 metri (limitele laterale nordice ale parcelelor cu numerele cadastrale 113450 și 125354, considerate ca limite laterale nordice pentru cele două parcele).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minim 3.0 metri și față de limitele posterioare ale parcelelor cu minim 2.0 metri.

Excepții de la regula de mai sus:

- limita laterală nordică ale parcelelor având numerele cadastrale 113450 și 125354, care sunt tangențiale la strada Sebeșului, pentru care clădirile se vor retrage față de axa străzii Sebeșului cu minim 12,0 metri.
- Limita laterală sudică pentru parcelele având numerele cadastrale 125354 și 125348, care sunt tangențiale la pârâul Craica, pentru care clădirile se vor retrage față de limitele laterale sudice cu 12 metri față de această limită.
- Limita laterală sudică a parcelei cu numărul cadastral 113452, pentru care clădirile se vor retrage (față de limita letarală sudică) cu 2,50 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2 metri

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drum de acces privat, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a drumului de acces privat comun.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe – 9,0 metri (P+2)
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, tip șarpantă sau terasă;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate cablurile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeau de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

IMPREJMURI:

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă sau opacă dublată sau nu cu gard viu;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,9 ADC/mp.teren

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața Construită	39,74	0,61	2064,30	35
Spații verzi	6433,26	99,39	2359,20	40
Suprafața totală parcelelele construibile	0	0	5898	100
Alei de acces auto și pietonale	0	0	1474,50	25
Drum privat de acces	0	0	575	

Avize:

- A genția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID.SA
- ELECTRICA SA
- Acord tehnic ANIF
- TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor
- Studiu geotehnic
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrică Distribuție Transilvania Nord SA
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelele cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

MOTIVARE

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

Din verificarea documentației se constată următoarele:

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 - zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea de funcțiune din A1a în zona de locuit și reglementarea urbanistică a acesteia.

Funcțiunea propusă

UTR – Lch- subzona locuințelor unifamiliale, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+2.

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă de intravilan și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea funcțiunii . 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.

Între avizul de oportunitate și avizul tehnic apare o diferență de suprafață de 16 mp din cauza actualizării datelor tehnice ale cărților funciare. Între geometriile vechi existau goluri datorate erorilor de înscriere în cartea funciară iar orată cu corectarea acestora s-au modificat suprafețele unor imobile, generând creșterea suprafeței studiate în Planul urbanistic zonal cu 16 mp.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, 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. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela