



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 . 1465 din 18.01.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Reglementare zona locuire individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Pictor Balla Jozsef nr.11., Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 617 din 29.05.2020 cu valabilitate până la 29.05.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 33/28.12.2020 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. Pictor Balla Jozsef nr. 11, fiind delimitat de strada Pictor Balla Jozsef la Nord, drum privat la est, iar la vest și sud de proprietati private. Accesul la imobilele cuprinse în PUZ este asigurat din strada Pictor Balla Jozsef cât și din drumul privat adiacent parcelelor la est
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ egala cu 3347mp, conform planului de situație anexă la prezentul aviz
- Categoria de folosință conform CF: arabil

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR--ZL-Subzona Locuințe Individuale și alte activități conexe**

Inițiatori:

Proiect nr. 313 din 2020, elaborator: Sc Agorapolis SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul identificat prin C.F. nr. 126308 și 126540 Baia Mare, cu nr. cadastral 126308, respectiv 126540

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 în:

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74/2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL"** și a **PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Folosința actuală: conform CF: arabil;

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 L 350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR---ZL-Subzona Locuințe Individuale și alte activități conexe

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 400 mp și un front la stradă de minim 14 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri În vederea Amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5** metri , cu asigurarea condițiilor prevăzute de OMS 119/2014

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3** metri lățime;

- Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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”, respectiv 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” modificată prin HCL 523/2019.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 12 m la cornișă;
Regim de înălțime maxim = **D+P+1E**

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 bransamente 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 diametru tulpinii peste 50,00 cm; în cazul taierii 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 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 recomandă 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 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 incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.00 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată : 3347 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT	PROPUS
-----------	----------	--------

	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1004.1	30
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	1004.1	30
Spații verzi	3347	100	1338.8	40
Total suprafață zonă de studiu	3347	100	3347	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; se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Aviz O.C.P.I Maramureș.
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul rețelelor popuse la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- 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 din 25.09.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 34956 / 23.10.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "** și a **PUZ aprobat prin HCL nr.240/2005 Locuințe Zona Strazilor Victoriei Valea Borcutului:**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

P.U.Z.ul aprobat cu H.C.L. nr. 74/ 2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare pe baza sentinței civile nr. 1665/ 25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Maramureș dar în prezent nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

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-ZL-Subzona Locuințe Individuale și alte activități conexe

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul îndeplinește 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