



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 . 14287 din 31.03.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire locuință individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Codrului fn, județul Maramureș Proiect nr. 601 din 2019, elaborator: Sc Studium SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1392 din 07.10.2019 cu valabilitate până la 07.10.2021
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 4/26.02.2021 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 parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan pe str. Codrului fn, fiind delimitat de strada Codrului la sud și de proprietăți private la est, vest și nord. Accesul în zonă se face de pe strada Codrului.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **1.600 mp**.
- Categoria de folosință conform CF: arabil

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L2a2-Locuinte individuale in regim izolat / cuplat de S(D) + P + 1(M)**

Inițiator:

- Proiect nr. 601 din 2029, elaborator: Sc Studium SRL
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 122484 Baia Mare cu nr. cadastral 122484, 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 și parțial în intravilan:

Folosința actuală: conform CF : arabil

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-L2a2-Locuinte individuale în regim izolat / cuplat de S(D) + P + 1(M)****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Se admite dezlipirea în două parcele de teren pentru a realiza a doua unitate de locuit, ambele în clădiri individuale (în sistem izolat sau cuplat).

Parcela minimă: 500 mp

Parcela maximă: 1194 mp (suprafața cu condiții de construibilitate din cadrul parcelei inițiatorului)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- minimum 6 m față de aliniamentul definit al străzii Codrului*1
- minimum 8.5 m din axul străzii N – propuse la nordul incintei*2

Detaliiere:

*1:

- aliniamentul parcelei se consideră cel situat la distanța de 101.8 m față de limita străzii Codrului
- față de această limită, retragerea clădirii se propune la minimum 6 m, pentru a permite :
- - - amplasarea parcării / staționării pentru cel puțin un autoturism, platformă de manevră și întoarcere, amplasarea europubelei de gunoi menajer și a containerelor pentru depozitare selectivă
- - - a unei însoriri optime

*2:

- față de strada N propusă la limita nordică a parcelei (cu un profil transversal de minimum 9 m, se propune o retragere de minimum 4 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 3 m față de limita laterală vest
- 8 m față de limita laterală est (pentru a permite continuarea aleii carosabile până la intersecția cu strada propusă N)

Detaliiere:

*3:

- suprafața de teren cu condiții de construibilitate de 1194 mp nu are limită posterioară întrucât are deschidere la o stradă existentă și la o stradă propusă
- în cazul dezlipirii parcelei în două loturi, ambele parcele au o limită comună posterioară
- distanța dintre cele două corpuri de clădiri va fi stabilită în funcție de însorirea optimă, dar nu va fi mai mică de 5 m

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

- În cazul în care se va edifica o locuință, distanța dintre clădirea anexă și clădirea locuinței va fi de minimum 3 m
- în cazul edificării a două unități de locuit, funcțiunile anexe vor fi grupate în volumetria corpului principal și distanța dintre corpurile celor două locuințe va fi stabilită în funcție de însorirea optimă, dar nu va fi mai mică de 5 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces carosabil existent din strada Codrului
- acces carosabil din strada nou propusă N
- La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție..

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în 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.

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **S(D) + P + 1(M)**, RH maxim = 9 m la cornișă.

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 brânșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

- spațiile verzi vor reprezenta minim 50% 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 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

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= 1.05 mp Adc / mp teren pentru 3 niveluri
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren pentru 2 niveluri

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	565	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	473	30
Spații verzi	1600	100	562	35
Total suprafață zonă de studiu	1600	100	7442	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 Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Certificat de nomenclatură stradala,
- 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 privind achitarea taxelor către R.U.R.
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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 40151 / 30.11.2020.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de **1.600** mp parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial in 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-L2a2-Locuinte individuale in regim izolat / cuplat de S(D) + P + 1(M)**

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