



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 . 8955 din 01.03.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Subzona de locuințe colective P+2E+E retras**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mărășești nr.25D, Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studio Z 2005 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator: **SC Litan Imob SRL**

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 590 din 15.05.2020 cu valabilitate până la 15.05.2022;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 01/01.02.2021 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 în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mărășești nr.25D; Accesul în zonă se face din Aleea Mărăști pe latura vestică. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979, proprietar SC Litan Imob SRL
- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ egala cu 1296 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras**

Inițiator : **Sc Litan Imob SRL**

Proiect nr. 844 din 2020, elaborator: Sc Studio Z 20054 SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul identificat prin CF. nr. 119979 cu nr. cad. 119979

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în:

UTR- V 1b - Amenajări sportive din zonele rezidențiale.

Folosința actuală: conform CF: curți construcții

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-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela este accesibila dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta prin una din proprietatile invecinate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă față de aliniament = 8 m

Aliniament în cazul de față se consideră porțiunea de alee de circulație publică cu care se învecinează parcela studiată pe latura de vest

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Față de limita de proprietate de pe latura **NORD**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.3,00m

Față de limita de proprietate de pe latura **VEST**

- Clădirile P+2. se amplasează la o distanță de min.8,00m în porțiunea în care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2. Etajul al treilea se va retrage la min. 10m pe porțiunea pe care se învecinează cu parcela cu Nr. top. 2816/11/2.

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.8,00m față de limita de proprietate și alee(aliniament)

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m restul laturii de vest.

Față de limita de proprietate de pe latura **EST**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.4,00m

Față de limita de proprietate de pe latura **SUD**

- Clădirile se amplasează la o distanță de min.5,00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu media înălțimilor clădirilor. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la obiectivele din zona studiată se face pe drumul public betonat ce pornește din Aleea Mărăști și se termină la parcela cu nr. Cad.119979, ce face obiectul PUZ.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Accesele în zona vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Autorizarea lucrărilor de construcții se face doar în cazul asigurării posibilităților de acces de la un drum public, accesul având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La dimensionarea circulațiilor de incintă se va ține cont de prevederile legale în vigoare privind gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție..

STATIONAREA 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 modificată prin HCL 523/2019 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 12,3 m la cornișă;

Regim de înălțime maxim = **P+2E+E retras**

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 branșamente 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 20% 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 20% 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 = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată : 1296 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	380	30
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	656	50
Spații verzi	1296	100	260	20
Total suprafață zonă de studiu	1296	100	1296	100,00

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz ANIF 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,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz Drusal SA
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență 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 03.09.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 8955 / 05.03.2021.

MOTIVARE**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in :

UTR- V 1b - Amenajari sportive din zonele rezidentiale.

Folosința actuală: conform CF: curți construcții

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, înalțimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR-L5a-Subzona de locuinte Colective P+2E+E retras**

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