



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 . 35461 din 10.08.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren în intravilan pentru zone de locuințe**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Miron Costin FN., Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Crăciun

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 817 din 06.07.2021 cu valabilitate până la 06.07.2023,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 13/04.07.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat este parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan și este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Miron Costin .
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **1225** mp parțial extravilan
 - Categoria de folosință conform CF: fâneață;
- Funcțiunea propusă a terenului:

UTR - L2b- subzona locuințelor individuale

Inițiator:

Proiect nr. 421 din 2021, elaborator: BIA Oxana N.Crăciun,
Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificate prin CF. Nr. 109906, cu nr. cad. 109906, proprietar, cota actuala 1/1, bun propriu și CF.Nr.109907 cu nr. cad.109907, proprietar, cota actuala 1/1, bun propriu

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: fâneață;

Caracterul zonei este de zonă 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 - L2b- subzona locuințelor individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă

- are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- distanțele față de limitele laterale se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor dar nu mai puțin de 5,0 m.
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă între clădirile dispuse izolat de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5 m lățime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

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 admisă a clădirilor va fi de D+P+1E(M)

Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=8.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Se permite mansardarea locuințelor P+1E acoperite cu șarpantă, în varianta mobilării podului existent, fără modificarea geometriei acoperișului.

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 65% 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 diametrul tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii 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 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 și posterioare separarea se recomanda 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 incinta să 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 propus= 1,0 mp ADC/mp teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol

- Aviz Direcția pentru Cultura Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- 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 29.04.2022 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 17262 / 18.05.2022.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 1225 mp este cuprins parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în 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 - L2b- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1E(M), RH maxim = 8 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 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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela