



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 17513 din 14.04.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilan-construire locuințe individuale**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Miron Costin fn, județul Maramureș Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: Sc Studium SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: , inițiatori:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1425 din 04.11.2020 cu valabilitate până la 04.11.2022
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 2/25.03.2022 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 extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Miron Costin la nord, la sud și vest de teren proprietate privată extravilan, iar la est de teren proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **8.125 mp.**
- Categoria de folosință conform CF: livada

Funcțiunea propusă a terenului: **L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapetei de sprijin**

Inițiator :

- Proiect nr. 650 din 2020, elaborator: Sc Studium SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF. Nr. 19.706, cu nr. Topo. 4889/1/1 și 4890, proprietari și , CF.Nr.124736,cu nr. CAD.124736 proprietari ,cota 100/699, ,cota 100/699, ,cota 200/699 cu soția ,cota actuala 299/699, CF.Nr.123583,cu Nr.CAD. 123583 proprietar ,cota actuala 1/1, CF 124735 cu Nr.CAD 124735 proprietari cu soția ,cota actuala 1/1,CF nr.127374 cu Nr.CAD 127374,proprietari ,cota actuala 1/1, CF nr.127375,cu Nr.CAD 127375,proprietar , bun propriu, CF nr.127376,cu Nr. CAD 127376,proprietari ,cota actuala 1/1 și CF nr.123582,cu Nr. CAD 123582,proprietari

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

Folosința actuală: conform CF : livada

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 L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeti de sprijin

Retragerea minimă față de aliniament:

Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru strabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

Spre aleile de deservire locală (fundături):

Aleea care deservește 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alee are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

Retragerea construcțiilor la 3 m față de limita aleii; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);

În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;

Retragere la parcela : între 3.2 și 3.6 m față de alee (retragere garaj la 6 m)

Retragere la parcela : 3.2 m (retragere garaj la 6 m)

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere în formă de L, având lățimea celor două aripi, de 7 m și de 5 m

Nu se propune conectivitatea între aleea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I. Balla propusă pentru modernizare în cadrul PUZ învecinat la sud (inițiator .); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

Aleea care deservește una parcelă:

Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alee, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m

Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de aleea de deservire

În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală

La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;

Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2b și aleea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

Față de limitele laterale sudice

Retrageri cu minimum 3 m

La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

Față de limite posterioare

Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de aleea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt

Pentru parcelele aliniat la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței.

În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

Regim de înălțime maxim PROPUS

- **S(D)+P+M(ER)**, RH maxim = 8 m la cornișă.

Circulații și accese:

Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse

Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m, rigole carosabile pe ambele laturi și trotuare pentru pietoni de câte 1 m lățime, pe ambele laturi
Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime

Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;

Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 m lățime;

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”, 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.

Echipare tehnico-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 branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 0,80 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

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

	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	2843,75	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	1218,75	15
Spații verzi	8125	100	4062,5	50
Total suprafață zonă de studiu	8125	100	8125	100,00

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean 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,
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniul Național,
- 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,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența 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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 30933 / 07.09.2021.

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **8.125** mp se află în extravilanul municipiului Baia Mare.

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 L2b2-Subzona Locuințelor individuale cu regim izolat de construire și amenajare teren cu parapeți de sprijin

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