



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 . 34846 din 05.08.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren in intravilan si reglementare pentru locuire individuala**”, generat de amplasamentul situat in Baia Mare pe strada Valea Fragilor FN, judetul Maramureș, Proiect nr. 336 din 2021, elaborator: Sc Arhhome SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 467 din 29.04.2021 cu valabilitate până la 29.04.2023,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 14/04.07.2022 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 Fragilor
 - Suprafața totală a zonei studiate este de aprox **13.892mp**
 - Categoria de folosință conform CF: arabil+fâneată
- Funcțiunea propusă a terenului:

UTR L1' - subzona locuintelor individuale

Initiator :

Proiect nr. 336 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL,
Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificate prin CF. Nr. 123850, cu nr. cad. 123850, proprietar....., cota actuala 1/1,bun propriu și CF.Nr.124168 cu nr. cad.124168, 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 in:

UTR L1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții bune de constructibilitate, avand inaltimea maxima P+1

Categoriile de folosință conform CF: **arabil+fâneată**.

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 L1' - subzona locuintelor individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.
- parcelarul existent se menține, nu se pot face face divizări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-**clădirile** spre strada Traian Demetrescu **se vor alinia la 5,00 m**, dar se pot retrage față de acesta, nu se acceptă avansare față de aliniere, doar retrageri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim izolat,

Retragerea față de limitele laterale:

- **3,00m** față de limita de proprietate **est** pentru clădirile principale, clădirile anexă se pot apropia până la **1,00m** dacă nu depășesc cota de +2,20m - cota streășinii
- **3,00m** față de limita de proprietate **vest** pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 100904
- **9,80m** față de limita de proprietate vest pentru clădirile aflate pe parcela cu nr cad 103434

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **9,90m**;

Nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței sau chiar alipirea.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m
- Se vor realiza racordurile necesare între strada T. Demetrescu și accesul pe parcelă;

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

D+P+1E(M), RH maxim = 8 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 ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% 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 50% 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 = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 0,4 mp Adc / mp teren pt înălțimi D+P
- CUT maxim= 0,8 mp Adc/mp teren pt înălțimi D+P+1E(M)

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	2350	16.92
Căi de comunicație –	0	0	3321	23.90

carosabile și pietonale				
Spații verzi	13892	100	8221	59.18
Total suprafață zonă de studiu	13892	100	2241	100

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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 18928 din 18.05.2022. iar dezbaterile publice au avut loc la data de 18.05.2022

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **13.892mp** mp este cuprins parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan în UTR L1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren cu condiții bune de construibilitate, având înălțimea maximă P+1

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 reglementărilor 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 L1' **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
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela