



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
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. 15077 din 23.05.2016

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI", cartier Valea Borcutului, strada Traian Bîlțiu Dăncuș FN, Baia Mare, proiect 4 din 2015, elaborator: S.C. ARCHIPLAN BUILDING S.R.L.- arh. urb.Șelariu Anca, Inițiator:S.C. RONED IMOBILIARE S.R.L.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1005 din 27.08.2015 cu valabilitate până la 27.08.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 33584 / 14.01.2016 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare.
- A fost emis Avizul tehnic al Consiliului Județean Maramureș nr. 8/20.04.2016,
- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, cartierul Valea Borcutului, în prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș FN.,
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 28.227 mp.
- Funcțiune propusă: locuințe semi-colective și colective cu funcțiuni terțiare admise la parter; dotări - servicii, echipamente și locuințe admise la etajele superioare; zona verde amenajată cu locuri de joacă pentru copii, scuaruri, zone pentru loisir și agrement
- Proiect nr. 4 din 2015, elaborator: S.C. ARCHIPLAN BUILDING S.R.L.- arh. urb.Șelariu Anca,
- Titlu asupra terenului : CF 119042, 119054, 119040, 119050, 119056, 115919, 115936, 115937, 115930, 106722, 106728, 103023, nr.topo 4903/3/2/2, 4901/1, 4901/3, 4901/4, 4888/2/2, 4903/14/2/3/2/1, 4903/16/3, 4903/3/2/3, 4901/2, 4903/3/1/2/2/2/1 , 4888/1/1, 4903/14/2/3/1/2, 4903/3/1/2/2/2/3, 4888/1/3, 4903/14/2/3/1/4, 4903/3/1/2/2/2/2, 4888/1/2, 4903/14/2/3/1/3, 4903/3/1/2/2/2/4, 4888/1/4, 4903/14/2/3/1/5, nr. cad. 106722, nr. cad. 106728, nr. cad. 9804, numerele topo 4888/2/1, 4888/2/2, 4903/3/1/2/2/3/1, 4903/14/2/3/2/1, 4903/14/2/3/2/2, 4903/16/3, 4901/3, 4903/14/2/3/1/1, 4903/5/3/2, 4903/3/1/2/2/1, 4901/4, 4903/3/1/2/2/2/3, 4888/1/3, 4903/14/2/3/1/4.

Prin P.U.Z se propun următoarele reglementări urbanistice:

Prin Planul urbanistic zonal s-au stabilit , 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 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 privind

dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor și a parcărilor;

- se va organiza rețeaua stradală, se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- staționarea vehiculelor și parcarile necesare se vor admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se vor asigura în interiorul parcelei minim 1 loc de parcare/200mp suprafață utilă.
- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;

Bilanț teritorial

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafata zona studiată	28.227 mp	100.00 %	28.227 mp	100.00 %
Zona rezidențială - UTR = L 5.1. Preponderent locuințe colective cu parter mixt	0.00 mp	0.00 %	14.750 mp	52.25 %
Zona mixtă - UTR = CM 3.1. Zona dotări-servicii mixte, admite parțial locuințe la etaje	0.00 mp	0.00 %	4.592 mp	16.27 %
Zona verde UTR = V 1.1 - parcuri, locuri de joacă pentru copii	0.00 mp	0.00 %	4.776 mp	16.92 %
Suprafata teren cedată pentru drumuri	0.00 mp	0.00 %	4.109 mp	14.56 %
TOTAL	28.227 mp	100%	28.227 mp	100%

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

Zona de studiu este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Indicatori urbanistici existenți:

- POT = 0%
- CUT = 0,0

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR L5.1 - Zona rezidențială - locuințe semi-colective și colective cu funcțiuni terțiare admise la parter,

UTR CM3.1. - Zona mixtă – dotări - servicii, echipamente și locuințe admise la etajele superioare

- POT maxim propus = 35 %
- CUT maxim propus = 1.2 ADC/mp.teren
- G.O. = 50%
- Spații verzi = 50%
- Regim de înălțime maxim admis : (S)D + P + 2E + M (ER) ; H max = 14 m, cu respectarea condițiilor prevăzute prin studiul geotehnic.

UTR = V1.1. - Zona verde amenajată cu locuri de joacă pentru copii, scuaruri, zone pentru loisir și agrement

- POT propus = 5%
- CUT propus = 0.20

Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 1005 din 27.08.2015.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru : UTR = L5.1. , UTR = CM3.1 si UTR = V 1.1.

- Retragere 5 metri
- Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii, dar nu cu mai puțin de jumătate din înălțimea fiecărui nivel în plus ; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

Pentru : UTR = L 5.1. , UTR = CM 3.1 si UTR = V 1.1.

- Clădirile propuse pot alcătui fronturi continue prin alipire la calcan, cu condiția ca lungimea frontului sa nu depășească o distanță de maxim 100 metri;
- Distanța minimă de la clădire până la limita posterioară respectiv până la limitele laterale ale parcelelor va fi de minimum 5 metri.
- La nivel subteran se permite realizarea de parcaj subteran izolat sau comun sub mai multe corpuri de clădire sau parcele.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Pentru : UTR = L5.1. , UTR = CM3.1 si UTR = V 1.1.

- Distanța va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri

Avize:

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil
- ELECTRICA SA aviz favorabil
- TELEKOM Romania aviz favorabil
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș, aviz nr.6/28.03.2016
- Avizul tehnic al Consiliului Județean Maramureș nr. 8/20.04.2016,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- Notificare Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa Aviz
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe semi-colective si colective cu funcțiuni terțiare; dotări - servicii, echipamente si locuințe la etajele superioare, este necesară încadrarea funcțională a parcelei în : UTR L5.1 - Zona rezidențială - locuințe semi-colective si colective cu funcțiuni terțiare admise la parter, UTR CM3.1. - Zona mixtă – dotări - servicii, echipamente si locuințe admise la etajele superioare, UTR = V1.1. - Zona verde amenajată cu locuri de joacă pentru copii, scuaruri, zone pentru loisir si agrement

Destinația terenurilor:

Zonă rezidențială, deservită de circulații rutiere și pietonale aferente, spații de parcare, zone verzi, spații de colectare a deșeurilor menajere, complementar susținute de dotări - servicii, echipamente.

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 din data de 18.03.2016 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Nu au fost formulate observații.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art. 36, alin 5 lit. c și art.115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Arhitect Șef
Dinculescu Mircea

Director Urbanism
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela