



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. 44020 din 12.03.2018

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", Baia Mare, strada Grigore Ureche nr. F.N, proiect nr. 555 din 2016 elaborat de proiectant: S.C. STUDIUM S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Strebeli Lavinia, inițiatori: Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimori Vasile și Șimori Gyongy Maria

Din documentația anexată prezentului raport:

A fost emis Certificatul de urbanism nr. 111 din 07.02.2017 pentru elaborare PUZ, valabil până la data de 07.02.2019.

A fost emis avizul nr. 20/18.10.2017 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism -C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare pe strada Grigore Ureche nr. F.N, fiind identificat prin CF 105133 – nr. cad. 105133, CF 105132 – nr. cad. 105132, CF 116333 – nr. cad. 116333, CF 118069 – nr. cad. 118069, CF 105459 – nr. topografic 4492/3/1,

Zona studiată se află în proprietatea numiților Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimori Vasile și Șimori Gyongy Maria

- Suprafața totală a zonei studiate este de 13620 mp.
- Funcțiunea propusă - Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice
- proiect nr. 555 din 2016 elaborat de proiectant: S.C. STUDIUM S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Strebeli Lavinia, inițiatori: Buxbaum Radu Claudiu, Buxbaum Christine Renate, Buxbaum Maria, Șimori Vasile și Șimori Gyongy Maria
- Titlu asupra terenului : CF 105133 – nr. cad. 105133, CF 105132 – nr. cad. 105132, CF 116333 – nr. cad. 116333, CF 118069 – nr. cad. 118069, CF 105459 – nr. topografic 4492/3/1.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349/1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- TEREN EXTRAVILAN și parțial în intravilan – o zonă îngustă adiacentă străzii Grigore Ureche
- la nord de intravilanul localității
- la 450 m nord de strada Victor Babeș

- zona are o formă generală care se înscrie într-un pătrat cu latura de cca 120 m, așezat pe direcția axelor de coordonate
- zona studiată este tăiată pe direcția generală E-V, de limita intravilanului, în partea sudică a acesteia, o zonă îngustă adiacentă străzii Grigore Ureche, aflându-se în intravilan

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse

UTR: L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat.

- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuințe individuale

b) Indicatori urbanistici propuși:

Utilizări admise:

- clădiri anexe funcțiunii de locuire – depozitare, garaj, clădiri cu funcțiuni compatibile cu activitatea de locuirea unei familii,
- servicii profesionale și comerciale de dimensiuni reduse, înglobate în clădirea locuinței și care să ocupe o suprafață de maximum 70 % din suprafața parterului,

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc procentul de 70 % din suprafața parterului, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit, produc poluare,

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- în situația unei operațiuni de dezlipire, suprafața parcelei va fi de min. 950 mp și un front la stradă de min. 18,0 metri, are acces din drumul public pe o alee carosabilă cu o lățime de min. 4,0 metri.

Înălțimea admisă a clădirilor:

- D(S)+P+E(M) cu max. 6,00 metri la aticul etajului, (4 metri la streșina de la mansardă).
- Înălțimea anexelor lipite de limita laterală a proprietății, nu va depăși înălțimea gardului de 2,20 metri.

Retragerea minimă față de aliniament

- retragerea minimă față de aliniament – conform aliniierilor din zonă (minimum 3 m)
- 2 m față de mal curs apă - regularizat
- 5 m față de mal curs apă - neregularizat

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- la o distanță minimă de 3 m
- orice derogare de la distanța minimă, se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (cu respectarea Codului civil)
- se vor respecta prevederile Raportului de expertiză geotehnică la faza PUZ:
- clădirile vor fi amplasate pe versant, DECALAT (nu în același profil transversal); se recomandă amplasarea acestora în zone cu înclinarea suprafeței terenului mai mică: având în vedere această reglementare, sunt eliminate cazurile în care, de ambele părți ale unei limite de proprietate cu traseu pe linia de cea mai mare pantă, să fie amplasate clădiri la distanțe reglementate de Codul civil (până la 2 m); prin prezentul RLU, se extinde această reglementare și pentru limitele de proprietate cu traseu în profil transversal pe pantă; aceste reglementări împiedică aglomerarea de corpuri de construcții;
- clădirile anexă, parter, cu suprafețe până la 60 mp, pot fi amplasate alipite de limita de proprietate, pe baza investigației geotehnice suplimentare, cu acordul autentificat al vecinului

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi reglementată de investigația geotehnică suplimentară – pe soluția proiectată la DTAC, față de Studiul geotehnic aferent PUZ

Circulații și accese:

- Din drumul public, se propune lărgirea și modernizarea străzii Grigore Ureche pe o lungime de 184 m, cu o lățime totală a profilului transversal - de 7 m., corespunzător categ. a III-a de drum
- Alei carosabile cu o lățime minimă de 4 m - pe teren proprietate privată, cu supralărgiri de depășire (dacă deservește mai mult de 2 unități de locuit) și platformă de întoarcere la capăt
- Servitute de acces : se admite acces carosabil prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime și o lungime maximă de sub 40 m, inclusiv platformă de întoarcere la capăt; pentru lungimi care depășesc 40 m, se vor realiza supralărgiri în dreptul acceselor pe parcele – dacă această servitute de acces deservește mai mult de două unități de locuit

Echipare tehnico-edilitară:

- Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

Reglementarea spațiilor verzi:

- vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 70 % din suprafața terenului studiat prin PUZ.

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate; Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea; Acoperișul va fi de tip șarpantă sau terasa.

Împrejmuiri

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m, din care un soclu opac de maximum 50 cm înălțime și o parte transparentă din metal sau lemn; se poate opta pentru dublarea cu gard viu; nu se recomandă dublarea gardului cu panouri de policarbonat; se interzice amplasarea de garduri din plăci de beton;

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim 20 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului

- maxim 0.4 mp ADC / mp teren

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Zone funcționale				
Zona locuințe individuale	-	-	2448	18
Circulație publică	328	2.4	1162	8.5
Circulație în cadrul parcelelor, parcaje	169	1.2	1393	10.2
Spații plantate	13072	96	8566	62.9
Ape curgătoare	51	0.4	51	0.4
Zona studiată	13620	100	13620	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Maramureș
- Aviz OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz de securitate la incendiu
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ,
- S.C. Vital S.A .
- E-ON Gaz Distribuție S.A.
- ELECTRICA S.A.
- TELEKOM România

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

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

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă - Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice.

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, de creștere calitativă a zonei

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 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

Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela