



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. 34345 din 12.11.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE BAR, SPĂLĂTORIE AUTO generat de imobilul teren și construcții situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 140, identificat prin C.F. nr. 117340 Baia Mare, C.F. nr.124864 Baia Mare, nr-le cad. 117340, 124864, inițiator KANTOR ADRIAN-CLAUDIU, proiect nr. 12/2016 elaborat de SC ARCON SRL, arh. Kalamar Viviana, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Bod Arcadie

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2017 pentru elaborare PUZ;
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 09.05.2019 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 este delimitat la nord de strada Vasile Lucaciu, la sud de parcelă proprietate privată, la est de parcele proprietate particulară, la vest de un acces auto, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz;
- Suprafața totală a zonei studiate este de 298 mp;
- Funcțiunea propusă - SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE BAR, SPĂLĂTORIE AUTO;
- proiect nr. 12/2016 elaborat de SC ARCON SRL, arh. Kalamar Viviana, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Bod Arcadie;
- inițiator KANTOR ADRIAN-CLAUDIU;
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 117340 Baia Mare, C.F. nr.124864 Baia Mare, număr cadastral 117340, număr cadastral 124864;

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

U.T.R. L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max. P+2 niveluri;

- Folosința actuală: casă;

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

UTR - L1s – SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE BAR, SPĂLĂTORIE AUTO

Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE:

- Bar de zi cu acces din stradă
- Mansardarea clădirii existente
- Construire spălătorie auto.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces auto, parcaje, spații verzi, etc.).

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice alte lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250,00 mp și un front la stradă de minim 10 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legală obținută de minim 4,00 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor alinia față de construcțiile învecinate din zonă, pe limita de proprietate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:
- Față de limita laterală din vest la minimum 4 m.
- La est clădirea se va dispune pe limita de proprietate.
- Distanțele față de limita posterioară:
- Clădirea se va poziționa la minimum 1,50m față de limita posterioară a parcelei, cu posibilitatea de a fi poziționată și pe limita de proprietate cu acordul autentificat al proprietarului.
- Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere,
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranța la foc.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- alipite cu condiția măsurilor compensatorii pentru siguranța la foc.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 4,00 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

- staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate din str.Vasile Lucaciu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+M.
- Înălțimea la cornișă / atic va fi de $H_{max} = 7,00$ m de la C.T.S.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- se recomandă adoptarea unor volumetrii moderne, finisaje de calitate superioară;
- materiale de construcții recomandate: materiale de calitate superioară, rezistente la intemperii care să confere o imagine atrăgătoare alături de cadrul natural.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz;
- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate și spații înierbate;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV și electrice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- după terminarea lucrărilor de construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

ÎMPREJMUIRI:

- Împrejmuirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80-2,00 metri dublate cu plantații de gard viu (verde) cu soclu opac de 50 cm. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,00 metri cu soclu de 30 cm.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI UTR L1s

- POT_{max}= 54,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI UTR L1s

- CUT_{max} = 1,10

BILANȚ TERITORAL

Suprafața zonei studiate	298,00mp	100%
Suprafața Bar +spălătorie	161,00mp	54%
din care 106mp existent		
Circulația carosabilă	32,75mp	15%
Circulația pietonală	32,75mp	10%
Zone verzi	71.50mp	24%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ,
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM România
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Acceptul autentificat al vecinilor

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în L3 - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max. P+2 niveluri;

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime de max. P+2 niveluri, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este P+2.

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 SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BAR, SPĂLĂTORIE AUTO

Funcțiunea propusă

L1s – SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJARE BAR, SPĂLĂTORIE AUTO

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 schimbarea funcțiunii din locuință în spațiu de alimentație publică, spălătorie auto.

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.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. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela