



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 34366/16.10.2020

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din activități agro-industriale nepoluante în locuire individuală", Municipiul Baia Mare, strada Vrancei, nr.35, Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 111784, nr. cad. 111784, C.F. nr. 113523, nr. cad. 113523, C.F. nr. 12842, nr. top. 3100/3/4, C.F. nr. 125691, nr. top. 3100/3/1, C.F. nr. 126717, nr. top. 3100/3/2, C.F. nr. 101835, nr. cad. 101835, C.F. nr. 100257, nr. top. 3100/2/1, C.F. nr. 100248, nr. cad. 100248, C.F. nr. 111147, nr. cad. 111147, C.F. nr. 103979, nr. cad. 103979, inițiator Dunca Gheorghe, proiect nr. 298/2019, elaborat de SC ARHIHOME SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Stoia Horea.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 881 din 27.06.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 23 din 09.09.2020, 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 studiat cuprinde imobilele înscrise în C.F. nr. 113523, nr. cad. 113523, proprietatea lui Dunca Gheorghe căsătorit cu Dunca Maria, bun comun, cotă actuală 1/1, C.F. nr. 125691, nr. top. 3100/3/1, proprietatea lui....., bun propriu, cotă actuală 1/1, C.F. nr. 126717, nr. top. 3100/3/2, proprietatea lui, bun propriu, cotă actuală 1/1, C.F. nr. 12842, nr. top. 3100/3/4, proprietatea lui Dunca Gheorghe și soția Dunca Maria, bun comun, cotă actuală 1/1, C.F. nr. 101835, nr. cad. 101835, proprietatea lui, bun comun, cotă parte 1/1, C.F. nr. 100257, nr. top. 3100/2/1, proprietatea lui, cotă actuală 2/8, cotă actuală 1/8,, cotă actuală 2/8,, cotă actuală 1/8,, cotă actuală 2/8, bun comun, C.F. nr. 100248, nr. cad. 100248, proprietatea lui, bun comun, cotă actuală 1/1, C.F. nr. 111147, nr. cad. 111147, proprietatea luicotă actuală 1/1, C.F. nr. 103979, nr. cad. 103979, C.F. nr. 111784, nr. cad. 111784, proprietatea lui
- Suprafața totală a zonei studiate este de 8326 mp
- Proiect nr. 298 din 2019, elaborat de SC ARHIHOME SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Stoia Horea.
- inițiator: Dunca Gheorghe

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

UTR A1a – Subzona activităților productive agroindustriale;

- POT maxim = conform PUZ dar nu peste 50%
- CUT maxim = 10 mc/mp teren

UTR V4 – Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.

- POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

-UTR L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiunea principală: locuire individuală
- funcțiuni secundare: anexe gospodărești, garaje, echipare edilitară

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

mansardarea clădirilor existente, cu maxim 60% din aria unui nivel curent și în limita a 3 nivele supraterane (P+2E sau P+1E+M)

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice altă funcțiune decât cele înscrise la art 1 și art 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe strada Vrancei se vor alinia cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri, alinierea de va face la 11,00m față de aliniament.
- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia cu cele existente fără să avanseze sau să se retragă față de clădirile existente
7,55m - 9,50m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/2/1
3,65m - 4,00m pentru parcelele cu acces de pe drumul de servitute cu nr topo 3100/3/4

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale:
 - 2,00m față de limita de proprietate nord - clădirile principale
 - 1,00m față de limita de proprietate nord - clădirile anexă/garaj/filigorii care sunt în regim de înălțime parter
 - 3,00m față de limita de proprietate sud
- Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
 - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 2,00 metri; Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
 - 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 PARCELĂ:

- 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 la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

CIRCULAȚII SI ACCESE:

- calea de acces sau drumul de servitute trebuie să fie de minim 3,50m lățime
- se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea maximă a clădirilor la cornișă 10,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter - max 3m;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre strada Vrancei;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, placi bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli de corative, placări cu cărămidă, lemn;
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate
- se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din grădina de fațadă 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.;

IMPREJMUIRI:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri realizate din vegetație ce vor avea înălțimea de maxim 1,60 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri usoare de maxim 1,60m, dublate cu vegetație
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația
- împrejmuirea proprietăților din imediata vecinătate a pârâului Craica se va face astfel încât să se asigure distanța de minim 5m față de albia superioară a pârâului

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,9 ADC/mp.teren

- UTE L2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede**UTILIZĂRI ADMISE:**

Spații plantate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

nu este cazul

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

**CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A
CLADIRILOR:****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

nu este cazul

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR:**

- nu este cazul

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- nu este cazul

CIRCULAȚII SI ACCESE:

- se vor respecta prescripțiile din Legea 107/1996

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

nu este cazul

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

nu este cazul

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

nu este cazul

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

nu este cazul

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

se va întreține culoarul de protecție a pârâului Craica pentru a avea acces la pârâu în caz de intervenții majore

IMPREJMURI:

nu se va îngrădi culoarul de protecție a pârâului Craica

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. -

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. -

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA CONSTRUITĂ	1079,8	12,97	1328	15,95
ZONA VERDE - TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	6226,2	74,78	5821,72	69,92
ZONA CIRCULAȚII AUTO/PLATFORME PARCARE	1020	12,25	1176,28	14,13
TOTAL	6326	100	8326	100

Avize:

- A genția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- SC Vital SA;
- DELGAZ GRID.SA;
- ELECTRICA SA;
- TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS
- DRUSAL SA
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș;
- Studiu geotehnic
- Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației;
- Aviz ANIF

- Acord autentificat al deținătorilor drepturilor de proprietate asupra imobilelor incluse în PUZ
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul 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 schimbarea funcțiunilor urbanistice.

Funcțiunea propusă

L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă situată în intravilan și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile schimbarea funcțiunilor urbanistice.

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.b., art. 133, art. 139 și 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 și Amenajarea Teritoriului
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela