



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 . 24727 din 09.06.2021

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de funcțiune din V1a în CM2a_L”, generat de imobilele situate în Baia Mare strada Traian Demetrescu, nr. 20 și nr. 22, județul Maramureș, Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: Sc Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea, inițiatori: P.A.Ghe., P. E., C.C.L., C.M. E.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 772 din 29.06.2020 cu valabilitate până la 29.06.2022,
 - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 6/31.03.2021 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
 - Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea estică, pe strada Traian Demetrescu, nr. 20, 22; este delimitat la sud de Statul Român, Râul Săsar, la est și vest de proprietăți private, iar la nord de str. Traian Demetrescu.
 - Suprafața totală a zonei studiate este de **2.241** mp intravilan
 - Categoria de folosință conform CF: **curți-construcții și fâneță**
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-Cm2a_L**-subzona cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțimi maxime de P+1, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului

Inițiatori : P.A.Ghe., P. E., C.C.L., C.M. E.

Proiect nr. 320 din 2020, elaborator: Sc Arhihome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Stoia Horea.

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: C.F. 103434 Baia Mare, nr. cadastral 103434, proprietatea lui P.A.Ghe. căsătorit cu P.E., cotă actuală 1/1, C.F. 100904 Baia Mare, nr. cadastral 100904 proprietatea lui C.C.L. și soția C.M.E., cotă actuală 1/1

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in:

V1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Categoriile de folosință conform CF: curți-construcții și fâneță.

Folosința actuală: conform CF **curți-construcții și fâneță**

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-Cm2a_L-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu inalțimi maxime de P+1,cu condiții speciale de configurare pe malul Sasarului

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 modificata 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

- **P+1E**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesita o atenție deosebită data și de poziția terenului;

Volumetele 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 rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 50% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

IMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă 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 și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 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 de pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim= 1.20 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	74	3.30	340	15.17
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	100	4.46
Spații verzi	2167	96.70	1801	80.37
Total suprafață zonă de studiu	2241	100	2241	100

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz SA;
- ELECTRICA SA;
- Drusal SA
- Administrația Națională Apele Române
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- 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, vizat de OCPI Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;
- Extrase de carte funciară pentru informare actualizată la zi.

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 24727 din 09.06.2021 Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbaterile publice nu au mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: urbanism@baiamare.ro

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de 2.241 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare in **V1a – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice**.

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 reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înaltimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR-Cm2a L**-subzona cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu înalțimi maxime de P+1, cu condiții speciale de configurare pe malul Sasarului , cu regim de înălțime **P+1E**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse in 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