



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. 22074 din 29.06.2023

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE", generat de terenul situat în Baia Mare, strada Frumușeua, fn, identificat prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, inițiatori: Burian Dorel Mihai, Chiorean Florin Ioan, Chiorean Anda, Stoenică Daniel Dumitru, Stoenică Maria Georgeta; proiect nr. 296/2018, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta, Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1308 din 9.11.2021 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 27.03.2023 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 urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nord-vestică, pe strada Frumușeua, FN și este delimitat de proprietăți private.
- Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, proprietatea lui Burian Dorel Mihai; C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756, proprietatea lui Chiorean Florin Ioan și soția Chiorean Anda; C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837, proprietatea lui Stoenică Daniel Dumitru și soția Stoenică Maria Georgeta; C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, proprietatea lui Burian Dorel Mihai, Lar Ioan, Chiorean Florin Ioan, Stoenică Daniel Dumitru, Bucșa Alexandru.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 4986 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extraselor de carte funciară.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- Proiect 296/2018 elaborat de proiectant: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta
- Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. OKSANA FLORESCU
- inițiatori Burian Dorel Mihai, Chiorean Florin Ioan, Chiorean Anda, Stoenică Daniel Dumitru, Stoenică Maria Georgeta
- Titlu asupra terenului : C.F. 120838 Baia Mare, nr. cadastral 120838, C.F. 120046 Baia Mare, nr. cadastral 120046, C.F. 113830 Baia Mare, nr. cadastral 113830, C.F. 117756 Baia Mare, nr. cadastral 117756 și C.F. 120837 Baia Mare, nr. cadastral 120837

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, amplasamentul studiat este în apropiere de unitatea teritorială de referință L1b - „Locuințe

individuale, de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea P+M.

Funcțiunea predominantă a zonei construite din intravilan în apropierea terenului studiat, conform P.U.G., este majoritar de locuire.

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

UTR L1b – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1 sau P+mansardă

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise.

UTILIZĂRI ADMISE :

- Locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+1;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

L 1b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime D/S+ P + 1E cu următoarele condiționări:

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.
- Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este p +1e;
- Plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp adc și să nu genereze transporturi grele;
- Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 uvm), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25,0 metri.

UTILIZĂRI INTERZISE:

L 1b - se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale;
- Servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 uvm - depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- L 1b - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 40% :
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- L 1b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- L 1b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- L 1b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă 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.

CIRCULAȚII ȘI ACESE:

- L 1b - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- L 1b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- L 1b - înălțime maximă admisibilă la cornișe – 7,0 metri
- Regim maxim de înălțime $RH_{maxim} = (D/S + P + 1E)$.
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- L 1b - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective mici (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a logiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul proiectantului lucrării, al tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- implementarea panourilor solare sau/și fotovoltaice în plastica arhitecturală se va face astfel încât să nu creeze disconfort din punct de vedere estetic.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în sit și se vor armoniza volumetric cu gabaritele construcțiilor din zonă.
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip șarpantă sau terasă. În cazul locuințelor existente se admite posibilitatea realizării unor acoperiri noi cu șarpantă și se va studia posibilitatea realizării unor mansarde locuibile, în limitele prevăzute la art. 10 din prezentul Regulament.;
- Caracterul arhitectural al zonei limitrofe este eterogen, prin urmare nu se impun restricții limitative privind expresia arhitecturală a clădirilor, dar se vor urmări următoarele condiții referitoare la gabaritele volumetrice și elemente de plastică a fațadelor:
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuit.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit și va urmări integrarea în caracteristica terenului în pantă, pe cât posibil prin preluarea și valorificarea acesteia;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente la plastica fațadelor. Finisajle exterioare de vor alege respectând "Regulamentului local de dezvoltare urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare", aprobat cu HCL 305/2020.
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/ metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă .
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, atât locuințe cât și anexe.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- L 1b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- L 1b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI:

- L 1b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metel sau lemn dublată de gard viu; :

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T.maxim = 20%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim: = 0,6

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 30%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 70%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Acord tehnic ANIF;
- Aviz Consiliul Județean Maramureș;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură a județului Maramureș;
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Maramureș pentru scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz Drusal;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- 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;
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan;
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fonduri publice;
- Planul de implementare în cadrul căruia sunt indicate termenele și sursele de finanțare privind dezvoltarea rețelor tehnico-edilitare și a dotărilor de interes general din domeniul serviciilor de educație și sănătate. studiu de trafic;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

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

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

- EXTRAVILAN

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

UTR L1b – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1 sau P+mansardă

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 introducerea terenului în intravilan în L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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

Director Executiv Direcția Urbanism

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela