



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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr . 53041 din 11.12.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Reactualizare parțială a UTR V6 în scopul construirii de locuință"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, nr. 209A, 207A, județul Maramureș, Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1342 din 10.11.2021 cu valabilitate până la 10.11.2024
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 9 / 28.07.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu teren liber, pădure, proprietăți particulare, la Vest cu teren liber, proprietăți particulare, la Est cu locuințe existente și la Sud cu teren proprietate privată.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **2078 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

Initiatori:

Proiect nr. 436 din 2021, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin:

- C.F.nr. 119027 cu nr.cad. 119027- cu suprafață de 1176 mp
- C.F. nr. 119028 cu nr. cad. 119028 – cu suprafață de 588 mp
- C.F.nr. 119029 cu nr.cad. 119029 - cu suprafață de 314 mp - drum de acces

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 în UTR V6 – păduri de agrement

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

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR –L1b 1– “Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă D+P sau P+1 (M)”.

UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe individuale de tip rural în regim izolat, cu regim maxim de înălțime D+P sau P+1E(M);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite realizarea locuințelor individuale în regim de construire izolat cu regim de înălțime final maxim P + 1 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 este P +1E(M);
- 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 100 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

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale;
- servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 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 autovehicule 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 PARCELA

- 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 ACCESE

- 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;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/atic – 7,0 metri - regim D+P sau P+1E(M).

- înălțimea acoperișului tip șarpantă 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 maximă a gardului (2.20 m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 lodgiilor, 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 proiectanului 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 firdize 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 volumetric 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 pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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 SPATII PLANTATE

- 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 :

- 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
- PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.):

P.O.T. maxim = 20 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,4 %

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 60%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 40%

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe colective. 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

Director Executiv Directia Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela