



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. 19520 din 12.04.2024

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Modificare de U.T.R. V1 în L3**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Păltinișului, fn., județul Maramureș, Proiect nr. 481 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1295 din 03.11.2022 cu valabilitate până la 03.11.2024
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 8 / 28.03.2024 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, în partea sudică, pe strada Păltinișului, f.n., este delimitat la Sud de strada Păltinișului, iar în Nord, Est și Vest de proprietăți private.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **2452 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

U.T.R. L3m- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

U.T.R. V1- spații verzi publice cu acces nelimitat

Initiatori:

Proiect nr. 481 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 117135 Baia Mare, cu nr. CAD 117135 proprietari, bun comun, în suprafață de 500 mp.

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 V1 - spații verzi publice cu acces limitat.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede modificarea din UTR V1 în U.T.R. L3m- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Indicatori Urbanistici Propusi

U.T.R. L3m- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

U.T.R. V1- spații verzi publice cu acces nelimitat

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu maxim S(D)+ P + 2E, anexe gospodărești, împrejmui, mobilier urban/mobilier de exterior, locuri de joacă aferente locuinței;

- locuințe cu partiu deosebit, cu regim maxim de înălțime S(D)+ P + 2E, care includ și spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri.
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus,
- utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, grădini în intravilan;
- echipamente tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite schimbarea destinației unităților locative de la parterul blocurilor existente (sau realizarea unor spații cu alte funcțiuni decât locuirea în cazul construcțiilor noi), cu condiția ca acestea să fie utilizate ca dotări și funcțiuni cu acces public necesar sau complementar locuirii și să funcționeze după un program prestabilit în intervalul 8:00 - 22:00. Aceste funcțiuni vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- 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/comerciale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- servicii profesionale/comerciale cu suprafața mai mare de 100 mp și care indiferent de suprafața lor, 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 de animale;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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.

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 limitare a mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 35% :

- Parcela se consideră construibilă în regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 14.0 m și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Parcela se consideră construibilă în regim de construire cuplat/înșiruit, dacă are suprafața minimă de 250 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;
- Parcela se consideră contruibilă pentru locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri și alte funcțiuni cu condiția ca parcela să fie de minim 1000 mp.

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale unui imobil

situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă care are o lățime minimă de 4,0 metri (deschidere pe aliniament la stradă), se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrice ale dreptei paralele cu aliniamentul

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri. Pentru loturile de colț se va păstra această retragere față de ambele străzi. Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim 4,0 m față de aliniamentul cu viitoarea stradă

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
Față de limita laterală vest, corelat cu proiectul de prelungire a Bd.Republicii, retragerea va fi minim 4,0 m față de aliniamentul cu viitoarea stradă.

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;

În cazul parcelelor ce se învecinează cu pârâul Craica, retragerea față de limita laterala/posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **10.0m**. În caz contrar, se va obține aviz/pct. de vedere al SGA Maramureș;

- în vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

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 4,0 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 4,0 metri lățime pentru lungimea de maxim 25,0m

- Accesul se va dimensiona conform HG 525/1996 privind regulamentul general de urbanism – secțiunea 2 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor 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 conform HG 525/1996.

Pentru locuire individuală se va asigura câte 1- 1,5 locuri de parcare/locuință asigurat în afara domeniului public și care se va suplimenta cu cel puțin 1 loc pentru vizitatori.

Pentru funcțiunile de locuire colectivă:

-1 loc de parcare/garare pentru apartament;

Pentru funcțiunile comerciale:

-1 loc de parcare/garare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 400 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime este $S(D) + P + 2E$

- înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max} = 11,0$ m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său pentru construcții cu acoperiș tip terasă și 15,0 m la coamă pentru clădiri cu acoperiș.

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. Finisajele exterioare se vor alege respectând "Regulamentul 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;
- 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 cu regim de înălțime maxim Parter, 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.;

Se va respecta Regulamentul local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare aprobat cu HCL nr. 305/2020.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- aurorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare se suportă în întregime de investitori sau de beneficiar;

- rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică;
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel;
- realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea L10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate;
- firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. 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 pluvială a localității, sau, după caz, în rigolele stradale cu descărcare în emisari;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- conform noilor reguli europene, toate clădirile vor avea o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut (NZEB) și va fi acoperit în proporție de minim 30% cu energie provenită din surse regenerabile, inclusiv produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de minim 30 km față de coordonatele GPS ale viitoarelor clădiri.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști care să contribuie la stabilitatea terenului, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător ca și grădini de fațadă;
- la nivelul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie sau înaltă) plantată direct în sol. Plantațiile în ghivece și acoperișurile verzi nu vor intra în calculul spațiilor verzi. ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și gradină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau arbust la fiecare 20 mp.

ÎMPREJMUIRI :

- Nu este obligatorie împrejmuirea terenului spre stradă; Sunt permise aliniamente verzi cu rol de delimitări vizuale constituite din arbori, arbuști și vegetație joasă;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Este posibilă dublarea împrejuririi cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru locuințe individuale P.O.T. maxim = 35%
- Pentru ale funcțiuni inclusiv locuință colectivă P.O.T. maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru locuințe individuale

- C.U.T. maxim pentru P+1 = 0.9 ADC/mp teren
- C.U.T. maxim pentru P+2 = 1,1 ADC/mp teren

Pentru ale funcțiuni inclusiv locuință colectivă

- C.U.T. maxim pentru P+1 = 0.9 ADC/mp teren

- C.U.T. maxim pentru P+2 = 1,5 ADC/mp teren

Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=70%
Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 30%

V 1 - SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu se admit alte utilizări decât cele de la art. 1.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎMPREJMUIRI :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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