



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. 6484 din 27.03.2018

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Cristian, nr. F.N., proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de SC EDILINNE SRL,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1388 din 07.10.2016 pentru elaborare PUZ, valabil până la data de 07.10.2018.
- A fost emis avizul nr. 18/18.09.2017 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 reglementat prin PUZ este delimitat de limitele parcelelor cadastrale identificate prin nr. cad. 115008, 115009, 115010, 115011, 115012; 120757, 122646, 109574 și 109563.
- Suprafața totală a zonei studiate în PUZ este de 16030,40mp din care suprafața de 13840 mp se identifică prin CF115008, CF 115009, CF 115010, CF 115011, CF 115012; CF 120757, CF 122646 CF 109574 și 109563, numerele cadastrale 115008, 115009, 115010, 115011, 115012, 120757, 122646, 109574 și 109563, iar suprafața de 2190,40mp este aferentă căilor de comunicație (strada Cristian) neintabulată.
- Conform datelor de carte funciara suprafața de 3126 mp (CF 120757, CF 122646, CF 109574 și CF 109563) este situată în extravilan și suprafața de 10714 mp este situată în intravilan.
- Funcțiunea propusă - Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice
- proiect nr. 641-648 din 2016 elaborat de SC EDILINNE SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: _____
- inițiatori:

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

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

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

Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice

UTILIZĂRI ADMISE**Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;**

- Locuințe colective cu maximum 4 apartamente;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Măsuri generale de protecție în zonele expuse riscului de alunecare**

Construirea în zona glacisului este condiționată de realizarea de studii geotehnice aprofundate pentru determinarea stabilității versanților (studiu pentru zone, nu numai pentru amplasamente individuale) și de punerea în aplicare a măsurilor de stabilizare.

În zonele glacisului catalogată ca având risc mare de producere a alunecărilor se instituie interdicție permanentă de construire, fiind permise numai măsuri de stabilizare precum: plantare de copaci, cu predilectie salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini și realizarea de sisteme de colectare și dirijare a precipitațiilor.

În zonele de versanți stabili, dar cu risc potențial mediu de producere a alunecărilor construire este condiționată prin elaborarea acestui plan urbanistic zonal, care are la baza studiu geotehnic detaliat, iar în momentul autorizării construcțiilor, studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului. PUZ- ul a stabilit printre altele traseele pentru trama stradală, amplasarea rețelelor edilitare, sistematizarea terenului

- este restricționată tăierea copacilor cu rol în stabilizarea solului;
- este restricționată execuția de șanțuri în versant și la baza pantei;

Vor fi prevăzute:

- taluzarea pantelor cu o inclinare mai mare de 10 grade până la maximum 45 de grade și dirijarea apelor din precipitații;
- Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă;
- Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților;
- Umplerea ravenelor existente pe taluz;
- Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate;
- Executarea de plantații de copaci, cu predilectie salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini;
- Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului;
- Soluțiile constructive pentru fundații vor fi complexe cu rol de consolidare;
- Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbe de nivel.
- În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații.
- În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descarcate în văi naturale.
- Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare panta și nu în lungul curbilor de nivel; În cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah„ și se vor astupa repede.
- Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții.
- Înălțimea maximă la streășina/cornișă nu va depăși 10,0 metri față de cota terenului natural.
- Suprafața construită a clădirilor nu va depăși 200 mp, cu lungimea maximă a unei laturi de 15,0 metri.
- Distanța minimă recomandată între construcții va fi de 20,0 m (poate fi redusă prin

- studiul geotehnic aprofundat).
- Se recomandă amplasarea de construcții din materiale ușoare.
- Construirea va fi posibilă numai în zone cu infrastructura existentă – în primul rând drumuri și sisteme de evacuare a apelor pluviale.
- Este obligatorie executarea studiilor geotehnice pentru fiecare obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare.
- Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare.
- După caz, se vor executa drenuri de suprafață sau subterane în versant.
- La amplasarea construcțiilor, împrejuririlor sau la sistematizarea terenului se vor aplica prevederile art. 604 din Noul cod civil.

Protecție la riscul cutremurelor de pământ

Din punct de vedere seismic municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „7„ (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teri-torului României”). Coeficientul de risc (Kf) – este redus, intensitatea seismică pe scara MSK (pe harta oficială) fiind de 7 grade.

Conform P100 /1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control conform căroră hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului „ag”, determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR , corespunzător Stării Limită Ultime , are valoarea „ag” = 0,12 g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este $T_c = 0,7$ sec.

Aceste valori vor fi luate în calcul la proiectarea construcțiilor de orice tip.

- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor
- 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;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- sunt permise anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie,chioșc, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitatea locativă.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un 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 ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp, și un front la stradă de minim 15,0 m, pentru construcțiile izolate sau cuplate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage la aliniament de la limita proprietății cu o distanță de minim 5,5 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue, retrase de la aliniament, noile clădiri se vor amplasa cu respectarea retragerii clădirilor adiacente (care nu sunt parcele de colț), dar nu mai puțin de 2,0 m și nu mai mult de 10,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se menține actualul regim de construire discontinuu;
- se definește banda de construibilitate ca fiind fâșia în interiorul căreia este obligatorie amplasarea construcțiilor principale, având adâncimea de 20,0 m de la retragerea medie de la aliniament pe fiecare stradă și fiind la limitată posterior suplimentar de o retragere minimă de 5,0 m de la limita posterioară a parcelei ; construcțiile anexă cu regim de înălțime P pot fi amplasate în afara benzii de construibilitate spre limita posterioară ;
- construcțiile principale pot depăși spre limita posterioară a parcelei limita de construibilitate numai în cazul în care este posibilă / necesară cuplarea la calcan cu o construcție principală de pe o parcele adiacentă
- 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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă 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 6,00 metri lățime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 8.0 metri (D+P+M), fără a depăși distanța dintre aliniamente; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

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;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

- materialele recomandate pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă metalică, tablă plană, șită/șindrilă.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele 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 SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafețele parcelilor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100 mp.;

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35% pentru zona glacisului, cu risc mediu de alunecare în condițiile studiului geotehnic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi de D+P+M = 0,90 mp ADC/mp teren

Bilanț teritorial

SIMBOL	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafața -mp-	Procent % din total zonă studiată	Suprafața -mp-	Procent % din total zonă studiată
ST	Total teritoriu considerat	16030,40	100,00%	1630,40	100,00%
SI	Clădiri de locuit	0,00	0,00%	3889,88	24,26%
Sd	Unități și servicii de interes public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Si	Unități industriale și depozite	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Ste	Construcții tehnico-edilitare	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sgc	Gospodărie comunală, cimitire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sv	Spații verzi	0,00	0,00%	8 188,39	51,09%
Sj	Terenuri de joacă și sport	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sp	Platforme, parcaje și garaje	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sc	Circulații carosabile și pietonale	2198,23	13,71%	3 952,26	24,65%
Sf	Drumuri forestiere	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sa	Ape	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sp	Păduri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Stm	Terenuri neproductive	13 832,17	86,29%	0,00	0,00%

Avize:

- Aviz Consiliul Județean Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz tehnic ANIF Filiala Teritorială Someș Tisa.

- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș
- Studiu geotehnic,
- Acord autentificat al tuturor proprietarilor din zona studiată precum și al titularilor cu drept de ipotecă înscrisă în C.F.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- 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;

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în extravilanul 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 extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă - Subzona L1b1 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat cu S(D)+P+1(M) în baza investigațiilor suplimentare geotehnice.

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - subzona L2b"a" Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente/imobil, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale și echipamente publice aferente zonei rezidențiale; în baza investigațiilor suplimentare geotehnice. 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. 36, alin 5 lit. c și art.115, alin. 1, lit. b,din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

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

Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela

