



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 001

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 44437/02.12.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare cu destinația de locuință individuală și anexe", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 124733 Baia Mare, nr. cadastral 124733, C.F. nr. 124734 Baia Mare, nr. cadastral 124734, C.F. nr. 124750 Baia Mare, nr. cadastral 124750 și C.F. nr. 124751 Baia Mare, nr. cadastral 124751; inițiator: _____, proiect nr. 1563/2018, elaborat de SC Ambient SRL, specialist cu drept de semnătură /

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 2 din 08.01.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 36 din 18.10.2019, 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 studiat cuprinde imobilele înscrise în C.F. nr. 124733 Baia Mare, nr. cadastral 124733, C.F. nr. 124734 Baia Mare, nr. cadastral 124734, C.F. nr. 124750 Baia Mare, nr. cadastral 124750 și C.F. nr. 124751 Baia Mare, nr. cadastral 124751, proprietar
- Suprafața totală a zonei studiate este de 6708 mp
- Proiect nr. 1563 din 2018, elaborat de SC Ambient SRL, specialist cu drept de semnătură
- inițiator:

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Teren situat în extravilanul Municipiului Baia Mare.

- POT maxim = 0%
- CUT maxim = 0 ADC/mp.teren

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

UTR – L2-Rezidențial – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat.

Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, filigorii, piscine etc.;
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de cazare și primire turistică, spații pentru vânzare su alimentație, servicii turistice, cabinete individuale, etc.;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale).

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- 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 OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 12,0 m. În cazul în care pe parcelă se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de 1200 mp;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 5 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 minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;
- deșeurile rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori, personal, aprovizionare;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Regim de înălțime maxim admis: P+E;
- Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3,5 m;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- noile clădiri se vor realiza conform PUZ, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație;
- se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, a șindrilei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat, se interzice folosirea inoxului;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat alb sau imitație lemn;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zonă și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexele, cât și pentru celelalte elemente;
- construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității;
- atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent;
- Se vor respecta pantele acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre șant;
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere din incinte vor fi plantate;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ÎMPREJMUIRI:

- împrejuririle vor fi spre stradă de maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu. Împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime;
- în vederea realizării unei artere de circulație care să fie prevăzută cu trotuar – str. M.Costin – împrejurirea va fi retrasă de la aliniament la 1,5 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 15%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. Maxim 0,3 ADC/mp.teren

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0	0	1006	15
CIRCULAȚII	0	0	1006	15
SPAȚII VERZI	6708	100	4696	70
TOTAL	6708	100	6708	100

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID.SA
- ELECTRICA SA
- Acord tehnic ANIF
- TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- VITAL SA
- ISU MARAMUREȘ
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ MARAMUREȘ
- CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- 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, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

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 introducerea terenului în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementarea urbanistică a acestuia.

Funcțiunea propusă

UTR L2-Rezidențial - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat.

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente - zonă de extravilan și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru introducere în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementarea urbanistică.

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.

Pe baza documentației - partea desenată, care cuprindea erori materiale cu privire la identificarea cadastrală a zonei de studiu, s-a eliberat Avizul de Oportunitate și Avizul Tehnic care au preluat aceleași erori și anume CF nr. 122733 și CF nr. 122734 Baia Mare, în loc de CF nr. 124733 și CF nr. 124734 .

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, 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. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană și Amenajarea Teritoriului
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela