



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. 33862 din 9.09.2022

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONA DE LOCUINȚE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, identificat prin C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359., proiect nr. 368/ 2020, elaborator: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 768 din 29.06.2020 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 22.06.2022 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 va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, strada Valea Borcutului F.N, fiind delimitat de la nord: terenuri libere – fânețe, la vest: terenuri libere – fânețe, la est: terenuri libere – fânețe, la sud: drum de acces dinspre str. Valea Borcutului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea - proprietari pe parcelele C.F. nr. 101337, cu nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, cu nr. cad.101347, și C.F. nr. 101359, cu nr. cad. 101359 – bun comun –.
- Suprafața totală studiată este de 1860 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- Proiect 368/ 2020 elaborat de proiectant: B.I.A Crăciun Oxana Nicoleta
- Urbanist cu drept de semnătură: .
- inițiatori .
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 101337, nr. cad. 101337, C.F. nr. 101347, nr. cad. 101347, și C.F. nr. 101359, nr. cad. 101359

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.

În zona limitrofă exista documentații de urbanism zonale aprobate :

- P.U.Z. locuințe colective S+P+2E+M - aprobat cu H.C.L. nr.35/2016 prin care s-a stabilit U.T.R. L1B*- Locuințe colective și dotări aferente
- P.U.Z. zonă rezidențială - aprobat cu H.C.L. nr.135/2011 prin care s-a stabilit U.T.R. pentru locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E.

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:

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Obiectivele propuse sunt destinate locuirii individuale și/sau în unități de locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat
- locuințe colective mici -cu maxim 4 apartamente.
- anexe și dotări complementare funcțiunii de locuire: garaje individuale aferente locuirii, foișoare, anexe pentru depozitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Locuințe individuale/colective mici în regim de construire izolat cu regim 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 fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare .
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandată este $D + P + 1E$ pentru locuințe individuale și înălțimea maximă de $D+P+2E$ pentru locuințe colective mici;
- plantarea se va face cu specii de arbori și arbuști pereni ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale 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 și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.
- 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.

UTILIZĂRI INTERZISE:

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 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;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Pentru edificarea de locuințe individuale:
 - parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m;
- Pentru edificarea de locuințe colective mici :
 - parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 30.0 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 3,5 m și numai pe o lungime maximă de 25 m.
- Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În acest caz, aliniamentul este considerat limita de proprietate față de drumul de acces care
- este proprietate comună a riveranilor, conform extrasului CF.
- clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5.0 metri față de limita parcelei constituită ulterior dezmembrării zonei propuse pentru trecere în domeniul public, trecere necesară asigurării gabaritului stradal proiectat de 8.0 m.
- Alinierea gardului parcelei studiate față de aliniament va fi la 1.5 m, pentru a se putea asigura gabaritul stradal constant de 8.0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Pentru edificarea de locuințe individuale:
 - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterală a 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.
- Pentru edificarea de locuințe colective mici :
 - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limita laterala a parcelei cu minim 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;
 - 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 jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- 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 3,5 metri lățime pentru o lungime maximă de 25 m. Pentru lungimi mai mari de 25 m se vor respecta prevederile HG 525/1996 .

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și capacitatea clădirilor de locuit conform P132/1993-”Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități,, , precum și Regulamentul privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare aprobat prin H.C.L. 104/2019 cu modificările și completările ulterioare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Regim de înălțime D+P+2E pentru locuințe colective mici și D+P+1E pentru locuințe individuale

Înălțimea la cornișă / atic va fi:

- H max=12,0 m pentru locuințe colective mici
- H max=8,0 m pentru locuințe individuale

măsurate de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

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).

Se admite mansardarea clădirilor de locuințe individuale 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 și fără depășirea numărului de niveluri maxim prevăzut.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- 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 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 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,
- 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. Finisajele exterioare se 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 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:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate și întreținute corespunzător;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 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 metal sau lemn dublată de gard viu;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim: = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- C.U.T. maxim: = 1.2

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O.T maxim= 60%

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 40%

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- 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 și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Afrezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură 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:

L -1b *- zona de locuințe individuale și colective mici și dotări aferente

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
Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela