



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 . 30131 din 18.07.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**" generat de imobilul situat în Baia Mare, Aleea Plaiului, f.n, județul Maramureș, Proiect nr. 611 din 2020, elaborator: STUDIUM SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 700 din 27.06.2022 cu valabilitate până la 27.06.2024;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 7/05.04.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță;
- Teritoriul studiat se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, pe Aleea Plaiului FN și este delimitat la sud de Aleea Plaiului, iar în rest de proprietăți private;
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **1963 m2**.

Funcțiunea propusă a terenului:

- Atribuirea subzonei L2b- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI
- Menținerea subzonei V1a- PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE ȘI FÂȘII PLANTATE PUBLICE

Inițiator:

Proiect nr. 611 din 2020, elaborator: STUDIUM SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

.....
Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin C.F. 114665 Baia Mare, nr. cadastral 114665, C.F. 123074 Baia Mare, nr. cadastral 123074 proprietatea și; C.F. 123075 Baia Mare, nr. cadastral 123075, proprietatea lui; C.F. 114676 Baia Mare, nr. cadastral 114676, C.F. 114675 Baia Mare, nr. cadastral 114675 proprietatea lui; și suprafața de teren cuprinsă între numerele cadastrale 114675 și 114676

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999: terenul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

UTR-L1b - subzona locuințelor 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 maximă P+ mansardă, P+1

UTR-V1a- subzona cu parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

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

- **Atribuirea subzonei L2b-Subzona Locuințe Individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți** pentru suprafața de 679 mp propusă a fi introdusă în intravilan (din cadrul parcelei inițiatorului PUZ)
- **Menținerea subzonei V1a- parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice** pentru suprafața de 106 mp din intravilan (53 mp din parcela de 320 mp și 53 mp din parcela de 100 mp)

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR - L2b-Subzona Locuințe individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți

- **Utilizări admise- Locuințe individuale cu regim izolat de construire situate pe versanți slab construiți**

Se admite locuință individuală, cu încadrarea strictă în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;

- clădire anexă cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby
- mobilier de grădină, piscină

- **Utilizări admise cu condiționări :**

Nu este cazul.

- **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale
- Servicii profesionale
- Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
- 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 configurare a clădirilor

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minimum 12 mp (conform Avizului de oportunitate nr 9 din 31.01.2020).

Se admite alipirea parcelelor de teren în scopul deservirii unei amplasări judicioase a construcțiilor.

Parcela de teren rezultată din alipire (412 mp + 320 mp=732 mp) se înscrie în prevederile Avizului de oportunitate.

Parcela cu suprafața de 100 mp este neconstruibilă și a fost actualizată cu date cadastrale în scopul deservirii accesului înspre terenul din extravilan adiacent înspre est.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Parcela rezultată prin alipirea celor două parcele existente este considerată parcela de colț întrucât are stradă pe partea vestică și o alee carosabilă estimată pe partea sudică.

Clădirea se va retrage de la aliniamentul Aleii Plaiului cu minimum 5 m față de limita cadastrală dinspre alee

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Retragerile propuse în acest articol se referă la parcela rezultată din alipirea celor două parcele studiate în PUZ (412 mp și 320 mp= 732 mp)

- minimum 6 m față de limita laterală nordică – pentru a permite realizarea platformei de întoarcere cu lățimea de 6 m (în dreptul platformei); minimum 3 m pentru Hmax7m sau minimum 2 m pentru Hmax4m și minimum 1m pentru Hmax3m (anexă) – față de restul limitei laterale nordice; retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;
- minimum 3 m față de limita posterioară estică pentru H maxim la cornișă = 7 m, minimum 2 m pentru Hmaxim la cornișă = 4 m și minimum 1 m pentru Hmaxim la cornișă = 3 m (în

cazul unei clădiri anexă); retragerea de 1 m nu este reprezentată pe planșa Reglementări urbanistice;

- minimum 6.5 m față de limita cadastrală sudică în dreptul zonei V1a și minimum 2 m în zona în care nu se învecinează cu V1a

Aliniere garduri:

- la nord, pe limita platformei de întoarcere (la minimum 10 m de axul aleii Plaiului în dreptul platformei de întoarcere / staționare vehicule - inclusiv utilitare , pe o lungime de 6 m) și în continuare pe limita cadastrală
- la vest, la 1 m de limita cadastrală dinspre aleea Plaiului, respectiv la 3.5 m de axul aleii Plaiului
- la sud și est, pe limita cadastrală

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

Distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m (între clădirea locuinței și clădirea anexei);

• **Circulații și accese :**

Acces carosabil la parcela propusă pentru alipire, din Aleea Plaiului – desfășurată pe :

- tronson NS al aleii Plaiului, alcătuit din două parcele cadastrale aflate în coproprietatea persoanelor care dețin terenuri în teritoriul reglementat al PUZ (944 mp)- una parcelă cu nr. topografic aflată în proprietatea Statului Român (64 mp), teren aferent nr. topografic de mai sus – 123 mp, tronson VE al aleii Plaiului
- Aleea Plaiului face legătura cu strada Plaiului – aflată în domeniul public de interes local.

Se propune modernizarea Aleii Plaiului pe lungimea de 32 m cu o lățime proiectată de 7 m;

lățimea acestui tronson în cadrul PUZ este de 5.1 m (existent) + 1 m prin retragerea gardului față de limita cadastrală a inițiatorului = 6.1m, întrucât profilul transversal propus al aleii se proiectează cu 3.5 m din axul aleii.

• **Staționarea autovehiculelor**

Numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea Plaiului

Numărul de garaje / parcaje, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:

- 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
- 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
- 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regim de înălțime maxim S(D)+P+1(M), cu Hmaxim la cornișă (atic) = 7 m față de cota terenului amenajat

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

În cartier, pe străzile învecinate, construcțiile existente sunt din structură durabilă cu acoperișuri de tip șarpantă, cu înclinații diferite, cu garduri cu panouri transparente din metal sau lemn. Există un procent redus de acoperișuri terasă.

Reglementări:

O arhitectură modernă echilibrată de tip monobloc cu acoperiș tip terasă - din materiale durabile; în vecinătatea direct se află o construcție monobloc cu un atic proeminent și un acoperiș mansardat cu o linie frântă;

Recomandări pentru materiale de finisaj:

- soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi sau piatră artificială de nuanță gri antracit sau brun;
- pereți: tencuieli decorative (parțial alb, parțial gri antracit sau brun); porțiuni cu finisaj din placaj decorativ cu lemn termotratat sau cărămidă aparentă; culorile închise vor avea un procent redus (cca 25 %) de suprafață față de finisajul alb;
- învelitoare hidroizolantă din materiale performante / tablă fățuită, finisaj piatră pentru terasă circulabilă;
- tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic de nuanță gri antracit sau brun
- parapetei balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă securizată fără montanți
- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor

• **Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice

Toate branșamentele 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 sau înspre valea existentă la sudul zonei studiate

Condiții de neutralizare a deșeurilor:

- gunoiul menajer va fi colectat (în europubele sau după caz în eurocontainer) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor.
- deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor.
- nu se propune amplasament pentru platformă destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014; colectarea selectivă se realizează conform programului, într-o anumită zi, în saci destinați fiecărui sortiment de deșeu (prin depozitarea selectivă de către proprietari)

• Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului

Se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

• Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea practică în zonă; se reglementează un soclu de cca 30 cm, porțiuni de zidărie plină (tencuială albă) și panouri transparente metalice, opțional – dublate de gard viu;

Gardurile dintre incinte, vor avea înălțimea practică în zonă, realizate din aceleași elemente constructive sau din elemente bordurate zincate (sau plastifiate – verde), opțional - dublate de gard viu

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

• Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim 20 %

• Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim :

- 0.4 mp ADC/mp teren pentru P, S(D)+P
- 0.6 mp ADC/mp teren pentru P+1, S(D)+P+1(M)

UTR V1a

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.

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 individuale și cuplate. 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

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