



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. 41085 din 18.06.2022

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN UTR V6 ȘI L1b ÎN UTR Lips- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Arinului nr. 51 și 51A, identificat prin CF 126612 Baia Mare, nr. cadastral 126612, CF 126611 Baia Mare, nr. cad.126611, și CF 126610 Baia Mare, nr. cad. 126610, elaborator: SC AMBIENT SRL, urbanist cu drept de semnătură

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1343 din 21.10.2020 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 32 din 27.12.2021 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 municipiul Baia Mare, strada Arinului nr. 51 și 51A, fiind delimitat de teren proprietate privată la nord, la vest se învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de teren proprietate privată și drum de acces, iar la est se învecinează cu strada Arinului conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul identificat prin CF 126612 Baia Mare, nr. cadastral 126612 aflat în proprietatea numiților căsătorit cubun comun în cota de 1/2 șiîn cota de 1/2, terenul identificat prin CF 126611 Baia Mare, nr. cadastral 126611 aflat în proprietatea numițilorcăsătorit cubun comun și terenul identificat prin CF 126610 Baia Mare, nr. cadastral 126610 aflat în proprietatea numiților
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 5204 mp
- Funcțiunea propusă - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE"
- Elaborator: SC AMBIENT SRL
- Urbanist cu drept de semnătură:
- inițiatori
- Titlu asupra terenului : CF 126612 Baia Mare, nr. cadastral 126612, CF 126611 Baia Mare, nr. cad.126611, și CF 126610 Baia Mare, nr. cad. 126610

Funcțiunea actuală a terenului :

Se dorește schimbarea UTR-ului existent UTR V6 ȘI L1b ÎN UTR Lips- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare. parțial în U.T.R. L1b, parțial în U.T.R. V6 - subzona spațiilor plantate - păduri de agrement.

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

Indicatori urbanistici propuși:

UTR Lips – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Clădiri anexe cu rol de depozitare, bucătărie de vară, filigorii, piscine etc.
- Prestări servicii, reparații, întreținere auto și conexe
- 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 pentru vânzare sau alimentație în detaliu servicii turistice, 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 AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
- parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front de acces de minim 5,0 m. În cazul în care pe parcela se realizează și anexe, suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 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 FAȚA DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 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 – laterală vest a zonei studiate și între parcelele care compun suprafața de studiu.
- 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 – lateralele sud și

nord cu excepția parcelei cu destinație de service auto unde alinierea existentă este la 1,1 m care se pastrează și pentru eventualele extinderi;

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 sau se pot cupla prin alipire .
- 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 reziduuri 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

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 supralargiri 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 : $R_h \max = P + E$
- Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.
- $H \max \text{ cornișă} = 10 \text{ m}$

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: piatra, lemn, țigla ceramică , țigla de beton sau țigla metalică de culoare caramiziu , maro sau gri închis/negru .
- 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 funcționării 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, aluminiu cu barieră termică albă 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 sau se vor folosi acoperisuri tip terasa .

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente in zonă, toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre șant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apa și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septica 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
- se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ÎMPREJMUIRI:

- Împrejmuirile 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; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 înălțime

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%,

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Acord coproprietarilor înscrisi în C.F.nr. 124346 Baia Mare, nr.cad. 124346;
- 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;
- 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 intravilanul municipiului Baia Mare. parțial în U.T.R. L1b, parțial în U.T.R. V6 - subzona spațiilor plantate - păduri de agrement.

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

- UTR Lips- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE

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 schimbarea funcțiunii din schimbarea UTR-ului existent din UTR V6 ȘI L1b ÎN UTR Lips- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, PRESTĂRI SERVICII, REPARAȚII, ÎNTREȚINERE AUTO ȘI CONEXE

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea

generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut in vedere in Planul Urbanistic General aflat in curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate in situatia 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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela