



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. 53860 din 16.12.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere în Intravilanul Municipiului Baia Mare cu destinația de locuințe individuale și colective**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Victoriei nr.232, județul Maramureș, Proiect nr. 1692 din 2021, elaborator: SC Ambient SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 270 din 16.03.2021 cu valabilitate până la 16.03.2023,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 24/10.11.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Te află în extravilanul municipiului Baia Mare, cu acces de pe str. 3 Tăuții Măgherauș, fiind delimitat la nord-est de proprietate private cu nr. cad 120071, la nord-vest de strada 3 – Tăuții Măgherauș, la sud-est de teren Rezerva de stat, iar la sud-vest: cale de acces cu nr. cad 54501. Accesul la imobilul cuprinse în PUZ este asigurat din strada 3 Tăuții Măgherauș
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **1518 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR L3u – REZIDENȚIAL : SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE

Inițiatori:

Proiect nr. 1692 din 2021, elaborator: SC Ambient SRL

Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ, identificate prin CF. Nr. 119250 Baia Mare, cu nr. CAD 119250, proprietar, bun comun cota actuala 1/1 -857mp, CF Nr.129906 Baia Mare cu nr.CAD 129906, proprietar propriu-466mp, Cf și CF nr.54682 Tăuții Măgherauș, proprietar, bun comun cota actuala 1/1 -195mp

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilanul orașului Tăuții Măgherauș:

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR L3u – REZIDENTIAL : SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Cladiri anexe cu rol de depozitare, filigorii , piscine etc.
- Echipamente tehnico-edilitare ;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joaca

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferenta.
- Se admit functiuni complementare ca: spatii pentru vânzare sau alimentatie en detail , servicii turistice, servicii profesionale, activitati mestesugaresti ;
- Se admit amenajari care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea conditiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari

orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
- parcela are suprafata minima de 400 mp si un front de 12 m cu acces de minim 4,0 m.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 4,0 m.
- parcelarea maxima posibila este destinata pentru 2 locuinte individuale (lot nr. 1 si nr. 10) si 4 locuinte cuplate (lot nr. 2-3-4-5-6-7-8-9) .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul de la strada Plaiului la o distanta de minim 12 metri.

Cladirile se vor alinia fata de calea de acces propusa la o distanta de 2,5 m (parcela nr 1 situata la strada Plaiului) si 5 m ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumatate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri cu conditia ca distanta pana la urmatoarea cladire sa fie 15 m .
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distante de 15 metri sau se pot cupla prin alipire dar sa nu depaseasca suprafata de 225 mp cu laturi maxime de 15 m .

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate .

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;

pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile în interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;

aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;

se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de înaltime maxim admis : D+P+E(m)

Se considera înaltimea unui nivel conventional de 3 m.

Înaltimea maxima admisa la cornisă : 10 m se va calcula de la fatada din aval unde înaltimea demisolului este mai mare .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Obiectivele propuse vor respecta materialele de învelitoare prevazute în prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015 .

- Noile cladiri se vor realiza conform PUZ, fatadele se vor armoniza cu vecinatatile, culorile folosite nu vor fi stridente , conform codurilor de culoare stabilite ;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate ;
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.

- se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica , tigla de beton sau tigla metalica de culoare caramiziu , maro sau gri inchis/negru .
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn , sticla sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului
 - ferestrele si usile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau profile PVC armat , aluminiu cu bariera termica alb sau imitatie lemn ;
 - paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente.
 - Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor cf regulamentului ;
 - In cazul acoperisurilor cu sarpanta atat panta cat si materialul invelitorii va fi unitara la toate obiectivele propuse . Daca este adoptata varianta de acoperis in patru pante sau doua pante cu apele nord-sud sau est-vest sau o singura panta – atunci toate obiectivele cu sarpanta vor avea aceeasi tratare .
 - unghiul minim pentru constructiile cu sarpanta va fi de 30 grade .
- Structura, inchiderile si finisajele :
- Structura va fi din materiale durabile :beton , beton armat , metal sau lemn tratat ;
- Inchiderile perimetrare se vor efectua din materiale durabile si anume :
- zidarie de caramida , BCA , beton ;
- panouri mari de lemn ;
- pereti cortina ;
- fatade ventilate - placate cu aluminiu compozit sau gresii ;
- Conditia de satisfacere a cerintelor obligatorii din punct de vedere termic ;
- Finisajele exterioare :
- Tencuieli decorative siliconice ;
- Zugraveli colorate conform codurilor ce culoare anexate cu proportia :
- de alb dominant peste 50% ;
- pastelat maxim 25 % ;
- accente maxim 10 %
- Tamplariile vor fi din :
- Lemn stratificat tratat natur ;
- Profile aluminiu cu bariera termica , PVC armat – alb , gri deschis , imitatie lemn sau colorat pastelat ;
- Geamurile vor fi stratificate cu posibilitati de protectie UV etc – intezise oglindirile ;
- Invelitori :
- Tip terasa necirculabila ;
- Terasa circulabila ;
- Terase inierbate ;
- Tip sarpanta cu 1-2-3-4 ape ;
- Materiale :
- Tigla ceramica ;
- Tigle de beton ;
- Tigle metalice ;
- Tabla faltuite ;
- Sindrile bituminoase ;
- Culori :
- ceramica – natur sau apropiat ;
- beton – siena naturala – umbra arsa ;
- metalice – gri deschis – gri inchis ;

Sindrile bituminoase – siena naturala – umbra arsa – rosu englez ;

In cazul adoptarii variantei de sarpanta cu acoperis terasa sau cu acoperis tip sarpanta (1-2-3-4 pante) la primul obiectiv autorizat atunci solutia adoptata va fi obligatorie la toate obiectivele .

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor pluviale prin santuri spre sant .
- în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între put forat apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza in tomberoane ecologice;
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodariilor, se va alege astfel încât sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice existente in zona .
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole transversale fata de calea de acces propusa spre bazine de retentie ape pluviale dispuse la fiecare platforma de parcela .
- în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi folosita pentru intretinerea spatiilor verzi de pe parcela beneficiarului ;
- Deseurile menajere se colecteaza in tomberoane ecologice cu preselectare pe tipuri de deseuri : metal , plastic , hartie/carton ,sticla , menajer . Tomberoanele vor fi amplasate la fiecare parcela ;

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din incinte vor fi plantate
- se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

- imprejmuirile vor fi spre strada Plaiului de maxim 2,00 m inaltime din care un soclu opac de maxim 0.60 m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu ;
- imprejmuirile perimetrare zonei studiate pot fi opace si de maxim 2,00 m inaltime ;
- intre parcelele din interiorul zonei studiate sunt admise imprejmuiri laterale doar din gard viu de inaltime medie – maxim 1,5 m ;
- sunt interzise imprejmuiri spre calea de acces pentru a asigura posibilitatea de virare-intoarcere au autoturismelor sau a autovehiculelor in caz de necesitate sau aflate accidental sau sporadic in zona ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1

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 colective. 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

Director Executiv Directia Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela