



MUNICIPIUL BAI A 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

Către,

AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ

Referitor la elaborarea PUZ "Bd. Independenței – str. Victoriei – Livada" ,

Vă transmitem punctul nostru de vedere cu privire la observațiile primite din partea publicului, transmise prin adresele cu nr. 5893/20.05.2022 și 5976/26.05.2022:

Adresa nr. 5976/26.05.2022, cu referire la observațiile primite din partea d-nei Delia Cristian și locuitorilor zonei:

La momentul de față, zona studiată este reglementată conform PUZ aprobat cu HCL 191/2000, iar zonele funcționale stabilite conform acestui PUZ sunt:

CM 2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

L 3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;

L 3b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în arii cu condiții de construibilitate dificile;

PUZ-ul aprobat pentru zona analizată permite autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ interzice intercalarea locuințelor colective cu locuințele individuale, stabilind zone distincte pentru locuințe individuale și zone pentru locuințe colective, iar aceste zone au fost stabilite în relație cu situația existentă (există deja locuințe colective dispersate în cadrul cartierului), precum și cu autorizațiile de construire emise deja pentru locuințe colective și ținând cont de următoarele aspecte:

-S-a propus o utilizare rațională a terenurilor (o resursă limitată), în spiritul dezvoltării durabile, iar asta înseamnă că un teritoriu și infrastructura aferentă (mai ales din cadrul unei zone urbane) trebuie să deservească un număr cât mai mare de persoane, cu asigurarea condițiilor optime de calitate a spațiului urban.

-Pentru terenurile adiacente străzii Victoriei, indicatorii stabiliți prin regulamentul local de urbanism au fost propusi ținând cont de caracterul existent al zonei, adică zonă mixtă (la momentul de față existând atât locuințe individuale, cât și locuințe colective și servicii). Gabaritul stăzii Victoriei (lățime de cca. 17-20 m) permite mărirea nivelului de înălțime al clădirilor de pe parcelele adiacente, motiv pentru care este importantă valorificarea acestei oportunități, de aceea noul PUZ propune creșterea regimului de înălțime la strada Victoriei (la maxim D/S+P+2+M/Er).

- Partea vestică a zonei studiate (în partea de vest a străzii Brândușelor), a fost propusă ca zonă de locuințe colective (maxim D/S+P+3) pentru dezvoltarea coerentă a zonei și corelarea cu vecinătățile - vezi PUZ Metro, avizat de către APM Maramureș.

- Pe strada Daliei – Lămâiței, partea de sud, este o zonă compactă unde există deja locuințe colective și sunt emise și alte autorizații de construire pentru locuințe colective.

La momentul de față, conform PUZ în vigoare, nu există zone reglementate de spații verzi publice, prin urmare **nu se propune transformarea unei zone de spațiu verde în zone pentru construcții cu alte funcțiuni**. Există terenuri libere de construcții, dar acestea sunt în mare parte terenuri private, au funcțiunea stabilită conform PUZ aprobat cu HCL 191/2000 de zone pentru locuințe sau zone mixte și sunt terenuri destinate construcțiilor.

Spațiile verzi propuse prin PUZ în curs de elaborare sunt de tipul aliniamentelor verzi de-a lungul carosabilului și de tip scuar (pe terenul aflat în domeniul public al Municipiului Baia Mare situat la pe strada Emil Racoviță, în suprafață de cca 1460 mp), precum și pe terenuri proprietate privată – vezi parcela încadrată în UTR V2 – spații verzi private, situată la intersecția străzilor Liliacului și Lămâiței, pentru care proprietarul și-a dat acordul în acest sens. De asemenea, este

prevăzut un teren de sport privat, dar cu acces public, în incinta unui imobil situat pe strada Lămâitei. Prin urmare, noul PUZ propune suplimentarea suprafeței de spațiu verde cu cca. 5,70 ha, adică va rezulta o suprafață totală de spații verzi publice de cca. 8 ha. Norma de 26mp/locuitor de spațiu verde public se calculează la nivel de municipiu, iar în zona studiată sunt propuse 8 ha de spațiu verde.

Adresa nr. 5893/20.05.2022, cu referire la observațiile primite din partea d-lui Cociș Dan:

Pct. 1 - 3. S-au publicat din nou anunțurile în mass media și pe pagina proprie de internet conform modelului de anunț transmis de către Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș prin adresa cu nr. 5430/18.05.2022, prelungindu-se perioada de consultare a documentației. Aceasta poate fi consultată la Primăria Municipiului Baia Mare, la APM Maramureș și pe site-ul Primăriei Municipiului Baia Mare, unde sunt publicate inclusiv studiile de fundamentare.

Pct. 4. Cu referire la reglementarea parcajelor, documentația a fost actualizată cu prevederile HCL 59/2022.

Pct. 5.- 6 În ceea ce privește admiterea subsolului/demisolului ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, propunerea vine în sprijinul tuturor proprietarilor deoarece acestea sunt spații utile pentru depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice etc.

Orice lucrări de construire vor avea la bază un studiu geotehnic care va stabili dacă și în ce condiții se pot realiza lucrările, iar dacă nivelul hidrostatic este ridicat se vor aduce măsuri suplimentare de protecție hidrofugă a subsolurilor, precum și realizarea unor drenuri perimetrale.

PUZ-ul propune suplimentarea suprafeței de spațiu verde cu cca. 5,70 ha, adică va rezulta o suprafață totală de spații verzi publice la nivelul cartierului de cca. 8 ha.

Prin PUZ se propune modernizarea și extinderea rețelei de canalizare menajeră și realizarea unui sistem de canalizare pluvială care acopere toate străzile existente și propuse.

În documentație au fost identificate canalele ANIF și zonele de protecție aferente (de 2,5m), fiind obținut avizul ANIF pentru faza PUZ. Orice lucrări de construire în zona canalelor ANIF precum și în zonele de protecție aferente se vor realiza numai cu avizul ANIF, după cum este precizat în Regulamentul Local de urbanism.

Pct. 7 Au fost actualizate planșele cu includerea autorizațiilor de construire emise pentru locuințe colective în anul 2022.

Pct. 8 PUZ-ul aprobat pentru zona analizată permite autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ interzice intercalarea locuințelor colective cu locuințele individuale, stabilind zone distincte pentru locuințe individuale și zone pentru locuințe colective, iar aceste zone au fost stabilite în relație cu situația existentă (există deja locuințe colective dispersate în cadrul cartierului), precum și cu autorizațiile de construire emise deja pentru locuințe colective și ținând cont de următoarele aspecte:

-S-a propus o utilizare rațională a terenurilor (o resursă limitată), în spiritul dezvoltării durabile, iar asta înseamnă ca un teritoriu și infrastructura aferentă (mai ales din cadrul unei zone urbane) trebuie să deservească un număr cât mai mare de persoane, cu asigurarea condițiilor optime de calitate a spațiului urban.

-Pentru terenurile adiacente străzii Victoriei, indicatorii stabiliți prin regulamentul local de urbanism au fost propuși ținând cont de caracterul existent al zonei, adică zonă mixtă (la momentul de față existând atât locuințe individuale, cât și locuințe colective și servicii). Gabaritul stăzii Victoriei (lățime de cca. 17-20 m) permite mărirea nivelului de înălțime al clădirilor de pe parcelele adiacente, motiv pentru care este importantă valorificarea acestei oportunități, de aceea noul PUZ propune creșterea regimului de înălțime la strada Victoriei (la maxim D/S+P+2+M/Er).

- Partea vestică a zonei studiate (în partea de vest a străzii Brândușelor), a fost propusă ca zonă de locuințe colective (maxim D/S+P+3) pentru dezvoltarea coerentă a zonei și corelarea cu vecinătățile - vezi PUZ Metro, avizat de către APM Maramureș.

- Pe strada Daliei – Lămâitei, partea de sud, este o zonă compactă unde există deja locuințe colective și sunt emise și alte autorizații de construire pentru locuințe colective.

Adresa nr 11909/16.11.2022, cu referire la observațiile primite din partea d-nei Bârle Terica, d-nei Cristian Delia Monica, d-nei Cozma Daniela Rodica:

Unul din obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal "Bd. Independenței – str. Victoriei – Livada" este de reglementare corespunzătoare a circulației, punând accent pe rețeaua de circulații pietonale și pentru biciclete.

Având în vedere spațiul limitat de teren aflat în domeniul public, aducerea la standardele corespunzătoare a străzilor din carterul Livada, conform normativelor în vigoare și cu asigurarea circulației pentru pietoni, biciclete și alinamente verzi, se poate realiza doar printr-o reconfigurare a rețelei de circulații, mai precis prin reglementarea anumitor străzi cu sens unic de circulație. Propunerea de reconfigurare a rețelei de străzi și circulații este prezentată pe planșa nr. 3. Reglementări Urbanistice. Zonificare, unde sunt prezentate inclusiv profilele transversale propuse.

Spațiile verzi propuse în cadrul PUZ sunt de tipul alinamentelor verzi de-a lungul carosabilului și de tip scuar (pe terenul aflat în domeniul public al Municipiului Baia Mare situat la pe strada Emil Racoviță, în suprafață de cca 1460 mp, precum și pe terenuri proprietate privată – vezi parcela încadrată în UTR V2 – spații verzi private, situată la intersecția străzilor Liliacului și Lămâiței, pentru care proprietarul și-a dat acordul în acest sens. De asemenea, a fost încadrat în zona de spații verzi terenul de sport privat din incinta unui imobil situat pe strada Lămâiței, care se propune a fi deschis către acces public.

Alinamente verzi sunt prevăzute pe majoritatea străzilor, cu lățimea variabilă, minim 1 m, iar pe străzile Victoriei, Independenței, Păpădiei, lățimea spațiilor verzi ajunge până la 5, 6 m, ca diferență între profilul amenajat al străzii și proprietățile private – vezi planșa de reglementări urbanistice.

Adresa nr 12289/25.11.2022, cu referire la observațiile primite din partea d-nei Cozma Daniela Rodica:

La petiția inițiată de doamna Cozma Rodica Daniela în data de 07.12.2021 s-a mai răspuns prin adresa cu nr.

Legat de regimul de înălțime maxim admis al construcțiilor, în prima variantă PUZ s-a propus ca la toate zonele de locuințe, să fie permisă realizarea unei mansarde sau a unui etaj retras, ca nivel suplimentar la regimul de înălțime maxim admis al construcțiilor, din raționamentul că în ambele variante (mansardă sau etaj retras), înălțimea totală a clădirii este aproximativ egală cu cea a unei clădiri cu același regim de înălțime (P+2) și cu acoperiș de tip șarpantă (depinzând evident de panta acoperișului), chiar dacă acesta nu este locuibil (adică dacă acesta nu este amenajat ca mansardă). Ca urmare a observațiilor primite din partea publicului, s-a renunțat la această propunere.

În ceea ce privește admiterea unui subsolul/demisolul ca nivel suplimentar la regimul de înălțime al clădirilor, propunerea vine în sprijinul proprietarilor, deoarece acestea sunt niște spații utile pentru zone de depozitare, parcare autovehicule, spații tehnice pentru instalații etc, care contribuie la eficientizarea costurilor, a spațiului, degrevarea curților private de spații pentru garare, degrevarea zonelor locuibile de spații de depozitare și spații tehnice, etc.

La momentul de față, zona studiată este reglementată ca UTR L3 – locuințe individuale și colective mici conform ultimei documentații de urbanism aprobate, adică PUZ zona B-dul Independenței, aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 191/2000, iar în baza acestui PUZ este permisă autorizarea locuințelor colective intercalate cu locuințele individuale. Noul PUZ, pe care îl elaborează firma Aedilis Proiect, interzice intercalarea de locuințe colective cu locuințe individuale, stabilind zonele pentru locuințe colective, ca zone compacte.

Dacă se face referire la PUG, dorim să vă prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, din care rezultă că în zona Livada sunt reglementate mai multe tipuri de zone funcționale și mai multe regimuri de înălțime maximă admisă, după cum urmează:

L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2 – doar la Strada Victoriei

L2 b - Subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P +1; – doar la Strada Victoriei

L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

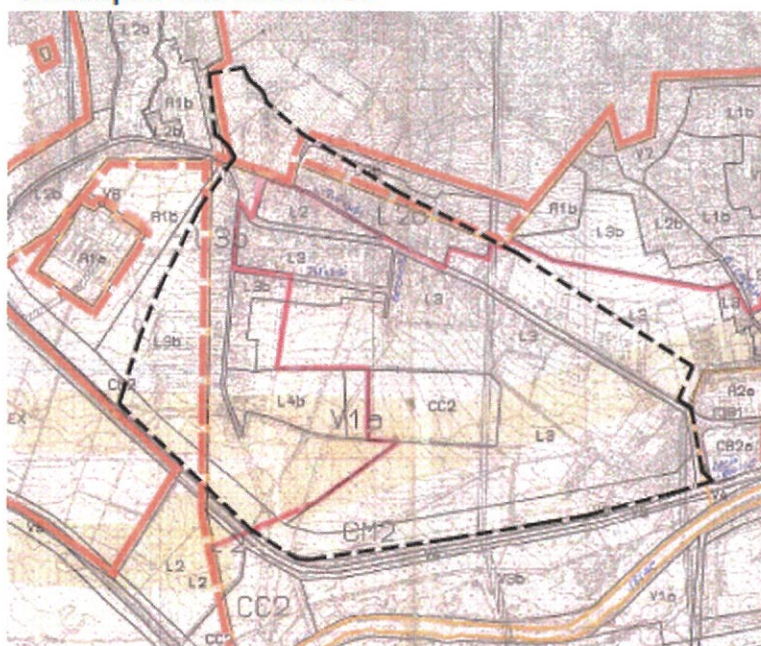
L 3b - locuințe individuale și **colective mici** cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire izolat, situate în zone cu condiții dificile de construibilitate

CC 2 - **Subzona centrelor de cartier noi și/sau din extinderile propuse, unde sunt permise inclusiv locuințe colective P+3, P+6, și chiar P+10 (în funcție de gabaritele străzilor)**

L 4b - locuințe individuale și **colective mici** realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone cu condiții de construibilitate dificile

V 1A - **Parcuri, grădini publice** orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice

ZONA STUDIATĂ suprapunere P.U.G. aprobat Municipiul Baia Mare 1999



Prin urmare, dorim să subliniem următoarele:

-Atât PUG ul cât și PUZ ul aprobat pentru zona Livada permit construirea de locuințe colective intercalate cu locuințe individuale, principala nemulțumire a locuitorilor din zonă

-PUG ul nu limitează regimul de înălțime în zona Livada la P+2, ci în funcție de zone, PUG ul permite chiar și clădiri P+3, P+6, P+10 – vezi UTR CC2

-Un Plan urbanistic zonal poate aduce, în anumite condiții, derogări documentațiilor de urbanism aprobate, conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Termenul de locuințe colective mici, în accepțiunea regulamentului nostru de urbanism, se referă la regimul de înălțime maxim admis al clădirilor și nu la numărul de apartamente maxim admis, termenul fiind corelat cu Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002, care stabilește, prin anexa 1 - tipologia clădirilor de locuit:

Clasificarea după modul de locuire:

- unifamiliale (individuale) clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);
- semicolective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;
- **colective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.**

Clasificarea după regimul de înălțime:

- foarte redus P, P + 1;
- redus -P + 2 ÷ P + 5;
- mediu -P + 5 ÷ P + 11;

- înalt clădire la care cota pardoselii, ultimului nivel folosibil, este situată la peste 28,00 m față de nivelul terenului (carosabil adiacent);
- foarte înalt idem, la $\geq 50,00$ m

Studiile de fundamentare care stau la baza elaborării acestui PUZ au fost elaborate în luna iulie a anului 2021, sunt postate pe site-ul primăriei municipiului Baia Mare și au fost prezentate în cadrul dezbaterii publice din data de 20.08.2021.

Vă rugăm să ne precizați care este raportul Institutului de Sănătate la care se face referire.

PUZ-ul propune măsuri de reducere a poluării prin: suplimentarea spațiilor verzi publice din zonă, realizarea de aliniamente verzi de-a lungul străzilor cu rol de reducere a emisiilor de CO₂ și controlul temperaturilor, propune măsuri de dimensionare corectă a străzilor și de echipare completă a zonelor destinate pentru construcții cu rețele tehnico-edilitare, măsuri care conduc la creșterea calității locuirii și a îmbunătățirii factorilor de mediu.

Etapă următoare PUZ este de definitivare a soluțiilor propuse și de realizarea a planului de acțiune pentru implementarea proiectelor propuse, care va evidenția categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați (dacă va fi cazul) și categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor. Acesta va fi pus la dispoziția publicului în etapa următoare.

Prin PUZ nu au fost propuse parcuri publice. Conform Regulamentului Local de urbanism, art. 9 – staționarea autovehiculelor, *"Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire. Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare"*. Prin urmare, pentru fiecare construcție se vor asigura locurile de parcare necesare pe parcela privată.

Spațiile verzi publice sunt propuse ca aliniamente verzi de-a lungul carosabilului și pe terenul aflat în domeniul public al Municipiului Baia Mare situat la pe strada Emil Racoviță (în suprafață de cca 1460 mp), precum și pe terenuri proprietate privată – vezi parcela încadrată în UTR V2 – spații verzi private, situată la intersecția străzilor Liliacului și Lămâiei. De asemenea, este prevăzut un teren de sport privat, dar cu acces public, în incinta unui imobil situat la strada Lămâiei. Prin urmare, noul PUZ propune suplimentarea suprafeței de spațiu verde cu cca. 5,70 ha, adică va rezulta o suprafață totală de spații verzi publice de cca. 8 ha. Norma de 26mp/locuitor de spațiu verde public se calculează la nivel de municipiu. În plus, fiecare nouă construcție va trebui să asigure un minim de spațiu verde pe terenul privat, conform 13 din regulamentul local de urbanism.

Referitor la locurile de joacă pentru copii, la momentul de față există un loc de joacă amenajat între strada Pădăiei și Victoriei, iar prin PUZ mai sunt propuse două noi locuri de joacă: unul pe strada Salciei și unul pe strada Liliacului, pe terenuri publice și private (există acceptul de principiu al proprietarului privat).

Suplimentarea liniilor de transport public se va face printr-o politică stabilită de către municipalitate și de operatorul de transport, PUZ-ul are rolul de a constata necesitatea și de a formula propuneri.

Adresa nr 30434/21.11.2022, cu referire la observațiile primite din partea d-lui Ieftime Gheorghe:

S-a renunțat la propunerea drumului public de pe proprietatea privată indicată.

Cu deosebită considerație,

Arh. Șef. Municipiul Baia Mare
Drd. Urb. Arh. Izabella Mihaela Morth

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

2 ex. / V.V.M. / 05.01.2023