



## 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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. 10007 din 27.03.2017

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic de Detalii pentru "Casă de lemn D+P, garaj, anexă depozitare, lucrări de consolidare a terenului, branșamente utilități", generat de imobilul teren situat pe strada Valea Roșie nr. 52 Baia Mare, proiect nr. 590 din 2016 elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L. - arh. coordonator Ștrebeli Lavinia, inițiator Lazăr Florian-Lucian.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1428 din 14.10.2016 cu valabilitate pînă la 14.10.2017.
- Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță care asigură fundamentarea tehnică a avizului arhitectului-șef, aviz nr. 19 din 05.11.2016.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.D, este delimitat pe toate laturile de terenuri proprietate privată; cu acces asigurat din strada Valea Roșie pe o fașie de teren aflat în coproprietate, drum de acces în lungime de 45,0 metri și cu o lățime de 3,5 metri.
- Suprafață totală a zonei studiate în P.U.D. este de 1921 mp, conform planului de situație anexat.
- Funcțiune propusă UTR: L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă D+P.
- proiect nr. 590 din 2016 elaborat de S.C. STUDIUM S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Ștrebeli Lavinia
- Titlu asupra terenului care a generat PUD-ul: CF nr. 120811 Baia Mare nr. cadastral 120811, drept de proprietate Lazăr Florian Lucian.

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

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR - L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă; parțial V7 - Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților. Folosință actuală: fâneață.

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

Prin Planul Urbanistic de Detaliu 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.D. s-a întocmit conform L350/2001 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

- UTR: L1b - subzona locuințelor individuale,
- regim izolat de construire
- funcțiuni predominante: locuințe individuale
- POT propus = 4,5%
- CUT propus = 0,09
- RH maxim = D+P maxim 4 m la cornișă
- G.O.= 30 %
- Sp.V.= 70 %

**Retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4 m.

**Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirea va fi dispusă izolat și se va retrage față de limita laterală est la min. 1,00 metru, cu condiția realizării construcției astfel încât să fie împiedicată vederea înspre proprietatea vecină și cu asigurarea scurgerii apelor pluviale pe proprietatea petentului, conform declarației autentificate sub nr. 1278/10.03.2017. Construcția poate fi amplasată pe limita sud a proprietății, cu condiția realizării construcției astfel încât să fie împiedicată vederea înspre proprietatea vecină și cu asigurarea scurgerii apelor pluviale pe proprietatea petentului, conform declarației autentificate sub nr. 3791/02.11.2016

**Circulații și accese:**

Se va organiza rețeaua stradală, se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație; se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut de minim 3,5 m lățime.

**Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate deci în afara circulațiilor publice.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate;

**Echipare tehnico-edilitară:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apă și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate / asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

**Reglementarea spațiilor verzi**

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 70% din suprafața terenului studiat prin PUD

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

**Împrejmuiri:**

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,20 m și minim 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**Bilanț teritorial**

| Nr. crt. | Funcțiuni                   | Existent mp | Existent % | Propus mp | Propus % |
|----------|-----------------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| 1        | Construcții                 | - mp        | -          | 78 mp     | 4,5      |
| 2        | Circulații pietonale        | - mp        | -          | 72 mp     | 4,0      |
| 3        | Circulații carosabile       | - mp        | -          | - mp      | -        |
| 4        | Spații verzi                | - mp        | -          | 1613 mp   | 91,5     |
| 5        | Suprafața de teren studiată | 1763 mp     | 100 %      | 1763 mp   | 100      |

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Studi Geotehnic,

**Informarea și consultarea publicului :**

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr. 168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin:

- anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic de Detaliu, materialele scrise și desenate;
- Nu au fost formulate observații.

**MOTIVARE****Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare: parte în 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+M, P+1; parte în UTR - V7 - Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Planul urbanistic de detaliu propune modificarea reglementărilor urbanistice pentru o suprafață construibilă de cca 115 mp teren identificat ca fiind în UTR - L1b și care se află în prelungirea unei porțiuni considerată neconstruibilă de cca. 1648 mp UTR - V7, terenuri proprietatea inițiatorului.

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT) și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;

Ca urmare, pentru a se edifica o construcție cu o amprentă la sol de cca 78-80 mp (ceea ce reprezintă 65-70% din terenul construibil de 115 mp aflat în L1b) și pentru a nu majora coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și a procentului de ocupare al terenului (POT),

proiectantul a raportat acești indici urbanistici (POT, CUT) la întreaga suprafață proprietatea inițiatorului (115 mp din L1b +1648 mp din V7), situație care la 16.11.2016 a fost considerată oportună de către CTATU - organ consultativ cu atribuții de avizare, expertiză tehnică și consultanță sub conducerea Primarului Municipiului Baia Mare, conform HCL nr. 170/2015 a Municipiului Baia Mare.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei a situației existente și a disfuncționalităților semnalate, s-a considerat necesară elaborarea prezentei documentații (PUD), cu următoarele posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

| <b>Indicator<br/>P.O.T./C.U.T.</b> | <b>Conf.<br/>P.U.G.</b> | <b>Conf. situație<br/>din teren</b> | <b>Conf. propunere<br/>din P.U.D.</b> |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| P.O.T. max.<br>(%)                 | <b>20 %</b>             | <b>0 %</b>                          | <b>4,5 %</b>                          |
| C.U.T. max.<br>(mp.ADC/mp.teren)   | <b>0,3</b>              | <b>0</b>                            | <b>0,09</b>                           |

#### **Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente și avizul CTATU, s-a concluzionat că terenul întrunește condițiile pentru modificarea indicilor urbanistici propuși, după cum s-a arătat mai sus.

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. 36, alin 5 lit. c și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

**Arhitect Șef**

Morth Izabella

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**

Barboloviciu Lucia