



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

Nr . 12109 din 15.03.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Revizuire PUZ Pentru Introducere teren în intravilan / parcelare și construire locuințe individuale aprobat prin HCL 363/2021”** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei FN, județul Maramureș, Proiect nr. 03 din 2022, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 809 din 15.07.2022 cu valabilitate până la 15.07.2023,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 4/21.02.2023 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 în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Vrancei FN și este delimitat la Nord de strada Vrancei, iar la est, sud și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Vrancei.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **26.875** mp intravilan
- Categoria de folosință conform CF: fânață+arabil

Funcțiunea propusă a terenului:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Initiatori :

Proiect nr. 03 din 2022, elaborator: SC Aedilis Proiect SRL

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 132153 Baia Mare, cu nr. cad. 132153, proprietar, cota actuală 1/1, CF. Nr. 132154 Baia Mare cu nr. cad. 132154, proprietar, cota actuală 1/1, CF. Nr. 132155 Baia Mare, cu nr. cad. 132155, proprietar, cota actuală 1/1, CF. Nr. 132095 Baia Mare cu nr. cad. 132095, proprietar, cota actuală 1/1, CF. Nr. 132094 Baia Mare cu nr. cad. 132094, proprietar, bun propriu, CF. Nr. 132093 Baia Mare cu nr. cad. 132093, proprietar, bun propriu, CF. Nr. 132092 Baia Mare cu nr. cad. 132092, proprietar, bun comun și CF. Nr. 123139 Baia Mare cu nr. cad. 123139, proprietar,

Indicatori urbanistici conform PUZ - aprobat prin HCL nr 363 / 2021:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare.

Folosința actuală: conform CF fâneată+arabil
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 L2a2 - Zona locuintelor individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

UTILIZĂRI ADMISE

L2a2

- Locuințe individuale si anexe: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public (învățământ, cultură, sociale, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (cazare și alimentație publică)
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a2

- Servicii cu acces public cu următoarele condiții
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.
Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate

UTILIZĂRI INTERZISE

L2a2

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

L2a2

- Nu este cazul

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

L2a2

Pentru locuințe individuale dispuse cuplat

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 250 mp

Pentru locuințe individuale dispuse izolat

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni admise

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 350 mp ;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**L2a2**

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul nou reglementat la o distanță de minim **6,5 metri** (măsurată la sol, de la limita de proprietate până la soclu), **cu excepția loturilor de colț** unde retragerea minimă față de strada principală (din care se face accesul) va fi de 6,5 m, iar față de strada secundară va fi de minim 2 m. Se admit abateri de 10, 20 cm de la retragerea reglementată, rezultate ca urmare a realizării termosistemului pe fațade.
- Gardurile se vor retrage cu minimum 6,5 m față de mijlocul geometric al profilului străzii Vrancei, respectiv cu minim 3,75 metri față de mijlocul străzilor secundare (vezi planșa de reglementări urbaniste – profile transversale propuse), pentru a asigura posibilitatea de modernizare și lărgire conform profilelor transversale propuse.
- Pentru parcelele situate lângă postul de transformare se va asigura o retragere a clădirilor de minim 14,00 m față de acesta

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**L2a2**

- sunt admise tipologii de construire în regim izolat și cuplat.
- clădirile amplasate în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2 m.
- în toate cazurile, față de limitele posterioare se va respecta o distanță de cel puțin 5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**L2a2**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin decât **3 metri** sau cu respectarea distanțelor de siguranță între clădiri conform normelor de securitate la incendiu

CIRCULAȚII ȘI ACCESE**L2a2**

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospeciilor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției;
 - Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
 - Se va respecta trama stradală și profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a2

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:
 - ☐ Pentru funcțiunile de alimentație publică/cazare temporară (hoteluri, moteluri, pensiuni, etc.):
 - 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
 - ☐ Pentru funcțiunile de învățământ/sănătate:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/public;
 - ☐ Pentru funcțiunile de cultură/culte:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 600 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
 - ☐ Pentru funcțiunile de sport-agrement/turism:
 - 1 loc de parcare/garare la 5 locuri/scaune;
 - 5 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800mp/construcție;
 - 1 loc de parcare/garare la 3 salariați
 - ☐ Pentru funcțiunile administrative/birouri/financiar-bancare:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
 - ☐ Pentru funcțiunile comerciale/centre-comerciale/producție/depozitare:
 - 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;
 - ☐ Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
 - ☐ La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică.
 - ☐ La toate funcțiunile prevăzute se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclet.

Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament. Accesul la spațiile destinate parcării/garării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5 m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a2

- S(D)+P+1 E+M/Er
- înălțimea maximă admisă la coamă: 12 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă : 9 metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a2

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **Volumetrie:** se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare ;
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice : triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fâltuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, cărămiziu sau negru.
- **Paramentul :** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade. Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a2

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.

- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurii. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a2

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **40%** și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

ÎMPREJMUIRI

L2a2

Împrejuririle permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.

Înălțimea maximă a împrejuririlor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

L2a2

- POT maxim propus= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

L2a2

- CUT maxim propus= 1,2 mp ADC/mp teren
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

UTILIZĂRI ADMISE

Tr

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Tr**

- nu este cazul ;

UTILIZĂRI INTERZISE**Tr**

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**Tr**

- Nu este cazul.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**Tr**

- conform studiilor de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**Tr**

- nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**Tr**

- nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**Tr**

- nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE**Tr**

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**Tr**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**Tr**

- nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Tr**

- nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Tr**

- nu este cazul.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**Tr**

– străzile propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale întocmite pe planșa de Secțiuni transversale străzi propuse.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**Tr**

- nu este cazul.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**Tr**

- nu este cazul.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**Tr**

- nu este cazul

Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Dovada titlului asupra imobilului teren actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi.
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 38281 din 22.09.2022, iar dezbaterile publice au avut loc în data de 22.09.2022

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

Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 363 / 2021 terenul în suprafață totală de 26875 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă

UTR L2a2 - Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de înălțime **S(D)+P+1E+M(Er)** RH maxim = **12,00 m** la coama/ 9m la cornisa-atic.

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. 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 Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela