



## 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 . 42600 din 06.10.2023

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare funcțiune din A1b în L2b’**”, generat de amplasamentul situat în Baia Mare pe strada Valea Borcutului FN., Proiect nr. 51 / 2021, elaborator: Sc Arcon SRL ,

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1433 din 06.12.2022 cu valabilitate până la 06.12.2024,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 10/29.08.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat este în intravilanul municipiului Baia Mare și este delimitat de terenuri proprietăți private, iar accesul la acesta se face de pe strada Valea Borcutului.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **5.031** mp extravilan
- Categoria de folosință conform CF: livada

Funcțiunea propusă a terenului:

#### **L 2b’ - subzona locuințelor individuale**

Initiatori : .....

Proiect nr. 51 din 2021, elaborator: Sc Arcon SRL

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 131718, cu nr. cad. 131718, proprietari ....., cota actuala 1/1, bun comun, CF nr.132732 cu nr. CAD 132732, proprietar ....., cota 1/1 și CF nr.138088 cu nr. CAD 132088, proprietar ....., bun comun, cota 1/1

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în :

UTR A1b-Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi

Folosința actuală: conform CF: livada ;

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**

#### **L 2b' - subzona locuintelor individuale**

##### **Retragerea minimă față de aliniament:**

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acceslargit cu o distanta de: 4,00m.

##### **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat

Se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din înaltimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren,dar nu mai puțin de :2.00m fata de limita laterala.

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

Distanțele fata de limita posterioara:

5.00m, si se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere

Se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

-se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

##### **Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:**

Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice.

##### **Circulații și accese:**

Accese carosabile

-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces existent se va moderniza și se propune cu o bandă de circulație de 4.5m,cu supralargiri pentru depășire, respectiv un trotuar de 1.00m

Platforma drumului de acces va fi de 5.50m lățime.

Portile de acces la parcelele studiate se vor amplasa retras la minim 5m de noua limită stabilită pentru asigurarea manevrelor de întoarcere.

Aleile de acces din interiorul parcelelor studiate, vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se face în așa fel încât apele rezultate din precipitații să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale

Accesepietonale

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform legii.

Se vor realiza racordurile necesare intre strazi si accesesele pe parcela.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei,deci în afara circulațiilor publice,

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 59/2022 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

**Echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile branșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

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

**POT maxim = 25%**

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

•CUT maxim propus= 0.6 mp ADC/mp teren

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz / Acord Anif
- Plan de situație pe suport cadastral Vizat OCPI MM
- Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Aviz Direcția pentru Cultură Maramureș
- Avizul Comisiei Municipale de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Orange Romania
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Certificat de impunere fiscală
- 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 din 28.02.2023 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 6955 din 16.03.2023.

#### **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de **5.031 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 reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă UTR- L 2b' - subzona locuintelor individuale, cu regim maxim de înălțime = S(D)+P+1, RH maxim = 8 m la cornișă

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse in 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 Directia Urbanism**  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**