

Nr . 22503 din 03.06.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Schimbare de destinație din centru de conferințe în L3-zona de locuințe individuale"** generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Grigore Ureche nr.13, Proiect nr. 1612 / 2020, elaborator: SC Ambient SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 262 din 15.03.2022 cu valabilitate până la 15.03.2025,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 7 /25.03.2024 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Grigore Ureche nr.13 și este delimitat la nord de strada Grigore Ureche, la sud de proprietati private, la est de terenuri proprietate privata, iar la vest de strada de acces la parcela ce face legatura între străzile Grigore Ureche și strada Magnoliei
- Suprafața totală a zonei studiate este de **3621** mp
- Categoria de folosință conform CF: fâneață, drum și curți construcții

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR-L3-Zona locuințelor individuale

Initiatori :

Proiect nr. 1612 / 2020, elaborator: SC Ambient SRL

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin

-CF nr.120984, Baia Mare, nr. CAD 120984- 752 mp, proprietar

-CF nr.120983 Baia Mare cu nr. CAD 120983- 1669 mp , proprietar

-CF nr.128148 Baia Mare cu nr. CAD 128148- 786 mp ,proprietari

-CF nr.128147 cu nr. CAD 128147- 100 mp, proprietari

-CF nr.129733 cu nr. CAD 129733 - 100 mp, proprietari

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-CB4** – centru de conferințe și expoziții internaționale.

UTR-L3-Zona locuințelor individuale

Folosința actuală: conform CF: fâneață, drum și curți construcții

Caracterul zonei este de zona de 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

Retragerea minimă față de aliniament:

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul la o distanța de minim 5 metri

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- 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 – între proprietatile Cozmata T. si Rusu M. Se permite **1,5** m
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- se admit retrageri fata de limitele laterale ale parcelei sub cerintele prevazute mai sus numai în conditiile acceptarii de catre vecinatatea respectiva prin act notarial si numai respectand cerintele prevazute de normativul P118-99 si ordinul Ministerului Sanatatii .

Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:

cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea cladirilor masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3** metri.

- Deseurile rezultate din amenajari în gospodarii particulare se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor ;
- Este permis sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. 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 puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

Circulații și accese:

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate

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 NP 24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor”.

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 brânșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ

- POT maxim propus= 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) PROPUȘ

- CUT maxim propus= 1,0 mp ADC/mp teren

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Copii legalizate ale C.F.-urilor aferente drumului de acces din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate
- 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,
- Acord Tehnic ANIF
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrica Transilvania Nord SA
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- 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 fiscal
- Certificat de nomenclatură stradală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,

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 02.11.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 22503 din 26.04.2024.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în : **UTR-CB4** – centru de conferințe și expoziții internaționale.

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 maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunile propuse **UTR-L3-Zona** locuințelor individuale , cu regim maxim de înălțime S(D)+P+2E, RH maxim = 9,00 m la cornișă

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea realizării unei zone 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

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela