

Nr . 32295 din 12.06.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere teren în intravilanul municipiul Baia Mare pentru zona de locuit"**- Baia Mare, str. Mihai Eminescu fn, județul Maramureș, Proiect nr. 1 din 2024, elaborator: SC Panimpex SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 170 din 16.02.2024 cu valabilitate până la 16.02.2026,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 8 /23.05.2025 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, se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Mihai Eminescu FN și este delimitat la Sud de strada Mihai Eminescu, iar la est,nord și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Mihai Eminescu
- Suprafața totală a zonei studiate este de **2090 mp**
- Categoria de folosință conform CF: drum, arabil

Funcțiuni propuse

-subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

Initiator :

Proiect nr. 1 din 2024, elaborator: SC Panimpex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Suprafața care se dorește a se reglementa este de aprox. 2090 mp si este identificată prin CF. Nr. 110316 cu nr. cad. 110316 Baia Mare, CF. Nr. 110345 cu nr. Cad 110345 Baia Mare, proprietar, cota actuala 1/1,bun propriu,categoria de folosinta drum, arabil

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

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF: drum, arabil

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR- zona de locuinte.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele, care în majoritatea lor îndeplinesc condiții de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

- Se interzic lotizări având frontul la stradă mai mic de 12 m.
- Sunt considerate loturi construibile numai cele ce îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :
 - a. dimensiuni minime :
 - suprafața minimă de 200 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire izolat.
 - b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ; o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine prin contopire cu aceasta.
 - c. drum public direct.
 - d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA ;
- clădirile se vor retrage de la aliniament pe parcela de teren destinată construirii la o distanță de minim 153 metri, pentru a permite în viitor parcare a mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădină, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în afara zonei de siguranță și protecție a LEA de 110 KV, care este de 37m lățime (18,50 m de o parte și alta axei LEA) ;
- în regim izolat clădirile vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în toate regimurile de construire retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri ;
- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim 5 metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a căii private de acces;

- numărul de garaje/parcaje pe fiecare parcelă se va :

- 1 loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim 40 mp;

- 2 locuri de parcare/garare pentru o unitate de locuit cu Su mai mare de 80 mp;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus. Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M), D+P, P+2(1+M), D+P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime – P, S+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 7.0 metri la regimul maxim de înălțime –P+1(M), D+P ;

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 10.0 metri la regimul maxim de înălțime – P+2(1+M), D+P+1(M).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;

- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;

- se interzice folosirea inoxului la balustrade;

- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;

- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate bransamentele vor fi realizate îngropat;

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri ;
- se recomandă un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 14%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- CUT maxim = 0.14 mp ADC/mp teren - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = 0.28 mp ADC/mp teren - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;
- CUT maxim = 0.42 mp ADC/mp teren - regimul de înălțime: P+2(1+M), D+P+1(M);
- regim de înălțime maxim (RH maxim) - 10 metri la cornișă (streașină).

Avize:

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- P.A.D Plan de amplasament și delimitare vizat OCPI Maramureș
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat OCPI Maramureș
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- Delgaz Grid
- Aviz CNTEE Transelectrica SA-ST Cluj
- ORANGE ROMANIA
- Studiu geotehnic
- Aviz ISU
- Aviz DSP
- Aviz ANIF
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.
- Certificat de impunere fiscală;

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 24.10.2024 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 46189 din 28.02.2025.

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. 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