



## 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  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 23595 din 29.06.2017

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal "Schimbare de funcțiune din spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede - în zonă de locuințe individuale", generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Păltinișului, nr.1C,1D, proiect nr. 133-2 din 2017 elaborat de B.I.A.- Birou Individual de Arhitectură, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.Bod Arcadie, inițiat de Vișovan Claudia Daniela.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 140 din 13.02.2017 cu valabilitate până la 13.02.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 9 /23.06.2017 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță
- Teritoriul reglementat prin P.U.Z, este delimitat astfel: la nord de strada Păltinișului, la est de teren și clădiri proprietate SC Kenwroth Transport SRL, la sud este delimitat de Calea Ferată, iar la vest este delimitat de teren și casă proprietate Crăciun Petre .
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 2.642 mp, identificat prin, CF nr 119191 Baia Mare nr. cadastral 119191 drept de proprietate Vișovan Stefan și Vișovan Claudia Daniela, CF nr. 119190 Baia Mare nr. cadastral 119190 drept de proprietate Both Adrian Viorel și Both Elena Adela.
- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, destinația zonei stabilită prin P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 este UTR - V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede, fiind mărginită la limita de nord cu UTR - L3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu funcțiunea statuată în baza autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă: L - zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii.
- Funcțiunea propusă:  
UTR - L3c - zonă de locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri;
- proiect nr.133-2 din 2017 elaborat de specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. arh.urb.Bod Arcadie;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr.119191 Baia Mare nr. cadastral 119191, drept de proprietate Vișovan Ștefan și soția Vișovan Claudia Daniela.

#### 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, destinația zonei stabilită prin P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 este UTR - V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede, fiind mărginită la limita de nord cu UTR -

L3- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu funcțiunea statuată în baza autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă: L - zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii.

#### **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 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

- UTR - L3c - zonă de locuințe individuale maxim P+1 niveluri  
POT maxim = 35%  
CUT maxim = 0,9  
H maxim = P+1E, 7 m la cornișă  
G.O.= 65%  
Sp.V.= 35%

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

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 m.

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

- Retrageri minime față de limitele laterale-minim 3.0m;
- pe parcela cu nr. cadastral 119191, distanța față de limita est va fi la 0,70m și 2,0m față de limita vest;
- pe parcela cu nr. cadastral 119190 distanța față de limita de vest este de 0,70m pe o lungime de 12 m (de-a lungul garajului existent), pentru construcțiile noi propuse retragerea față de limita de vest va fi de minim 3,0m.
- Retrageri minime față de limitele posterioare-clădirile se vor retrage la o distanță de minim 5,0 m.

#### **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 4 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: apa 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 spații înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

**Reglementarea spațiilor verzi**

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului. 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 - UTR - L3c zonă locuințe individuale maxim P+1 niveluri**

Nr. crt.	UTR - L3c zonă locuințe individuale	Propus mp	Propus %
1	Construcții	925 mp	35
2	Circulații carosabile, pietonale	792 mp	30
3	Spații verzi	925 mp	35
4	Suprafața de teren studiată	2642 mp	100 %

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- ANIF
- Compania Natională de Căi Ferate "CFR"-SA

**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 Zonal, 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 în UTR UTR - V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede, fiind mărginită la limita de nord cu UTR - L3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu funcțiunea statuată în baza autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă: L - zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate precum și a noilor cerințe ale

locuitorilor din zona de studiu care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

UTR - L3c zonă locuințe individuale maxim P+1 niveluri;

**Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea unității teritoriale de referință propuse. 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**