



## 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. 42934 din 29.12.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", Baia Mare, zona Dealul Groșilor Est, str. Mihai Eminescu, fn, identificat prin CF 110942 Baia Mare nr. cadastral 110942, conform proiect nr. 623 / 2016, elaborat de S.C. Ediline S.R.L.- arh. urb. Ștefănescu Petre, inițiator Breban Petru

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 209 din 15.02.2016 cu valabilitate până la 15.02.2018.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 14 / 29.11.2016 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare.
- A fost emis Avizul Tehnic al Consiliului Județean Maramureș nr. 25 /15.09.2016.
- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, zona Dealul Groșilor Est, str. Mihai Eminescu, fiind reglementate parcelele proprietate privată ale inițiatorilor identificate prin CF 110942 Baia Mare, nr. cadastral 110942, drept de proprietate Breban Petru și Breban Ștefan
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 13.937 mp.
- Funcțiune propusă: locuințe individuale cu regim de construire izolat având înălțime maximă D+P+1+M
- Proiect nr. 623 din 2016, elaborat de S.C. Ediline S.R.L.- arh. urb. Ștefănescu Petre,
- Titlu asupra terenului : CF 110942, nr. cadastral 110942.

#### Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

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

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, zona Dealul Groșilor Est, FN

#### 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.

#### Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim= 0,9

- G.O. = 70%
- Sp. V. = 30%

**Înălțimea maximă a clădirilor:**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de D+P+1E+M, RH maxim = 8,0 m la cornișă.

**Caracteristici ale parcelelor.:**

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 900 mp;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

**Aliniere(retragere față de limite):**

- Retragerea minimă față de aliniament - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 6,0 m.
- Clădirile vor dispune numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Retrageri minime față de limitele posterioare - clădirile se vor retrage la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 5,0 m .
- Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri

**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 latime.

**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:**

- Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate cu respectarea normativelor de calitate în vigoare. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor. Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și 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 spațiile înierbate.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

**Reglementarea spațiilor verzi**

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și nu va fi mai mic de 30% din suprafața terenului studiat prin PUZ.

După terminarea lucrărilor de construire toate spațiile verzi prevăzute în documentație vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.

**Împrejmuiri:**

Împrejmuirea terenului va respecta precizările făcute în Regulamentul aferent P.U.G., respectiv se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 m soclu opac, dublate de gard viu”.

**Bilanț teritorial**

Nr. crt.		propus	%
1	Construcții locuințe și anexe	4918,45 mp	35,29
2	Spații verzi amenajate	6387,32 mp	45,83
3	Circulații carosabile și pietonale	2631,23 mp	18,88
4	Suprafața de teren studiată	13973,00 mp	100

**Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa.
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

**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 extravilanul municipiului Baia Mare.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe individuale, este necesară încadrarea funcțională a parcelei ca locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1+M.

**Destinația terenurilor:**

Locuințe individuale, deservite de circulații rutiere și pietonale aferente, spații de parcare, zone verzi, spații de colectare a deșeurilor menajere.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor 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, funcțiunile propuse, 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**