



## 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. 40970 din 29.12.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a - (ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE AGRO - INDUSTRIALE MARI) ÎN FUNCȚIUNE DE LOCUIT” Baia Mare, strada Dumbravei F.N., proiect nr.209 din 2016 elaborat de S.C. ARHIHOME S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horea Grigore Stoia , inițiatori: CINTALAN ANA, VARGA VINCENTIUI DANIEL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1316 din 18.11.2015.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 15/28317/28.09.2016 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Teritoriul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, delimitat la sud de strada Dumbravei, la vest de un drum de acces, la nord de pârâul Racoș fiind identificat prin CF 119476 Baia Mare, nr.cad. 119476, CF 16644 Baia Mare nr-le topo 2863/2/1, 2866/2, 2865/1,2864/2/1 și aflat în proprietatea privată a numiților VARGA VICENȚIU DANIEL, VARGA VOICHIȚA, și CINTALAN IOSIF, CINTALAN ANA, conform planului de situație, anexă la avizul de oportunitate nr. 8 / 2016.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 5534 mp .
- Funcțiunea principală: Locuințe individuale; funcțiunea secundară: locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente
- Regim de construire: izolat;
- Proiect nr. 209 din 2016 elaborat de S.C. ARHIHOME S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Horea Grigore Stoia
- Titlu asupra terenului : Zona se identifică prin următoarele numere topografice, cadastrale 119847, 119476, 2865/2/1/2 și 2867/2/1.

#### 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, în UTR – A1a – Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; cercetare agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

#### 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 max = 35% pentru clădiri cu 3 nivele

POT max = 40% pentru clădiri cu 2 nivele

CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp.

G.O.= 50%

Sp.V.= 50%

#### **Înălțimea maximă a clădirilor:**

Regim de înălțime propus = P, P+1, P+1+M H. max. la cornișă = 7 m.

#### **Caracteristici ale parcelelor.:**

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la
- stradă de minim 12 m;
- 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 de pe parcelele perpendiculare pe strada Dumbravei se vor alinia cu cele existente din imediata vecinătate, nu se acceptă avansare față de acestea, doar retrageri;
- spre strada neamenajată – clădirile se vor alinia la distanța de 1,5 m față de limita de proprietate.
- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe drumul de servitute se vor alinia la 5,0 m față de limita de proprietate;
- Retrageri minime față de limitele laterale: vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 3,00 m. Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;
- 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; cu posibilitatea reducerii la 1,00 m cu acordul autentificat al vecinilor.
- Nu se accepta amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 1,00m față de limita de proprietate.
- Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform
- normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

#### **Circulații și accese:**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00m lațime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii trebuie să fie minim de 7,50m între limitele de proprietate.

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

#### **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:**

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre str.Dumbravei;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase; Pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuiele de corative, plăci cu cărămidă, lemn;

Pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică, culori pastelate, tablă simplă fără modele de culori pastelate.

Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

#### **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. Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

#### **Reglementarea spațiilor verzi**

Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 20% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

#### **Împrejmuiri:**

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri ușoare de maxim 1,80m, dublate cu vegetație.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice

#### **Bilanț teritorial**

<b>Nr. crt.</b>		<b>propus</b>	<b>%</b>
1	Zona construită totală	<b>887,00 mp</b>	<b>10</b>
2	Spații verzi teren arabil	<b>4805,00 mp</b>	<b>59</b>
3	Zona circulații auto	<b>1386,00 mp</b>	<b>17</b>
4	Zona circulații pietonale/	<b>257,00 mp</b>	<b>3,05</b>
5	Zona platforme/ accese	<b>323,00 mp</b>	<b>3,95</b>
6	Pârâul Racoș	<b>491,00 mp</b>	<b>6,00</b>
7	Suprafața de teren studiată	<b>8149,00 mp</b>	<b>100</b>

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică 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
- TELEKOM Romania
- 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 mai 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; Raportat la cerințele temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei , a caracterului acesteia, puternic rezidențial , la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe, este necesară încadrarea funcțională a terenurilor studiate în :

Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime;  
regim de construire: izolat;

**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.

**Morth Izabella**

Arhitect Șef