



## 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. 28935 din 30.08.2018

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE FAMILIALE ȘI INTRODUCEREA UNEI SUPRAFEȚE TEREN ÎN INTRAVILAN, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vrancei F.N., identificat prin C.F. 120365 Baia Mare, numărul cadastral 120365; inițiatori: \_\_\_\_\_; proiect nr. 570 din 2017, elaborat de SC STUDIUM SRL; urbanist cu drept de semnătură:

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1869 din 28.12.2017 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 13/16.07.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism -C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare.
- Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare și parțial intravilan, strada Vrancei F.N, fiind delimitat de cursul pârâului Craica la nord, la vest se învecinează cu terenul proprietatea numiților \_\_\_\_\_ la sud este delimitat de strada Vrancei, iar la est se învecinează cu terenul proprietatea numiților \_\_\_\_\_
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numitelor \_\_\_\_\_ în cota de 3/16, \_\_\_\_\_ în cota de 3/16 și \_\_\_\_\_ în cota de 10/16 și este identificată prin C.F. 120365 Baia Mare, numărul cadastral 120365;
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 5732 mp;
- Funcțiunea propusă - Subzona L 2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă D+P+1;
- proiect nr. 570 din 2017, elaborator: SC STUDIUM SRL; urbanist cu drept de semnătură:
- inițiatori:
- Titlu asupra terenului : C.F. 120365 Baia Mare, numărul cadastral 120365;

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

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

##### a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349/1999- zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan UTR A1a subzona activităților productive agroindustriale și UTR V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede. Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare - art.32, în extravilan nu se acceptă realizarea de construcții de locuințe decât prin elaborarea unui P.U.Z. prin care intravilanul localității să se extindă.

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2 (în locul UTR A1a)

V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede – cu păstrarea reglementărilor din PUG la care se adaugă posibilitatea utilizării a 10 % din suprafață pentru edificarea aleii de halaj, restul suprafeței pentru aleea de 4 m lățime, fiind adăugat din parcela adiacentă malului Pârâului Craica

- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuințe individuale

**Utilizări admise, conform denumirii subzonei:**

- locuințe individuale cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2

**Utilizări admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp ADC, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic auto suplimentar;

**Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 120 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Diminuarea suprafeței menținute cu funcțiunea V4;
- Schimbarea funcțiunii terenului aferent zonei V4.

**Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor****Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 450 mp, latura scurtă de minimum 16 m și acces din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ
- Număr maxim de parcele: 8 parcele cu suprafața optimă cuprinsă între 500 – 700 mp și suprafața medie a unei parcele de 599 mp

- În cazul abordării zonei de un dezvoltator unic, pentru locuințe P – P+M (cu regim de construire cuplat), loturile optime vor avea suprafețe de 380 – 400 mp;
- Slot minim=350 mp;
- număr maxim parcele: 12

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul căii comune de acces, cu o distanță de minimum 3 m;
- în cazul parcelei adiacente Pârâului Craica, retragerea va fi de minimum 3 m față de aleea de halaj propusă, de minimum 15 m față de malul P Craica și de minimum 2 m față de extremitatea platformei de întoarcere în formă de T;
- față de aliniamentul străzii Vrancei (propusă pentru lărgire la 12 m), retragerea va fi de minimum 6 m;
- față de axul străzii Vrancei, retragerea va fi de minimum 12 m (la profil transversal de 12 m).

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile cu P+1 etaj se vor retrage față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m, față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m;
- clădirile cu P+2 etaje se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m și față de limitele posterioare cu minimum 5 m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m

#### **Circulații și accese:**

- Acces carosabil din : drum public direct și din drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) de tip fundătură, cu o lățime de minimum 6.0 m; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură

#### **Staționarea autovehiculelor**

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea comună;

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- P+2, maximum 10 m la cornișă și înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7 m – cu centrul pe linia cornișei
- P+1, maximum 7 m la cornișă; acoperișul în condiții similare cu cel de la locuințe P+2
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20m)

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile
- se interzice utilizarea 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 branșamentele pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau înspre valea existentă la nordul zonei studiate
- se admite realizarea de lucrări de apărare mal, pe baza unor proiecte de specialitate

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului

**Împrejmuiiri**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2.20m și minimum 1.80m; se recomandă o parte opacă de 30cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului****Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim 35 %

**Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim : 1.0 – pentru P+2
- CUT maxim: 0.7 – pentru P+1
- CUT maxim : 0.35 – pentru P

**Bilanț teritorial****Bilanț teritorial pe zona studiată : 5732 mp**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața parcelată	-	-	4792	83.60
Alee privată (în cote indivize ale proprietarilor de parcele)	-	-	925	16.14
Teren agricol	5717	99.74	-	-
Valea Craica - care intră pe parcela inițiatorilor	15	0.26	15	0.26
Total zona studiată	5732	100	5732	100

**Bilanț teritorial pe suprafața parcelată S=4792 mp**

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața construită a locuințelor	-	-	1677	35
Circulație în cadrul parcelelor, parcaje	-	-	719	15
Spații plantate	4744	100	2396	50
Total zona parcelată	4792	100	4792	100

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Maramureș
- Aviz OCPI Maramureș
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;

- Aviz de gospodărire a apelor, Administrația Națională APELE ROMÂNE Administrația Bazinală de Apă Someș - Tisa
- Aviz de securitate la incendiu
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania

## **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, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă - Subzona L 2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă D+P+1.

### **Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente - zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - subzona L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+2.

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, de creștere calitativă a zonei

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 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. Arh. Urb. Morth Izabella**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**