



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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. 41926, 9993, 13006 din 10.04.2018

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal: "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE RESTAURANT CU HOTEL S+P+2E ȘI CASĂ DE LOCUIT, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 232, proiect nr. 18/2016 elaborat de B.I.A - specialist cu drept de semnătură RUR urbanist Bod Arcadie.

Inițiator: SC CAZAREINFO SRL prin administrator , cu domiciliul în Baia Mare  
Elaborator: Birou Individual de Arhitectură specialist cu drept de semnătură RUR urbanist Bod Arcadie, proiect: 18 din 2016.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1067 din 02.08.2016 cu valabilitate până la 02.08.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr.22/14.11.2017 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 urmează să fie reglementat prin P.U.Z este situat în extravilanul municipiului Baia Mare, în vecinătatea limitei unității administrativ teritoriale Tăuții Măgherauș. Accesul la zona studiată se face din strada nr. 3 a localității Tăuții Măgherauș. Teritoriul studiat cuprinde parcela proprietatea particulară a numiților: | cota actuală 1/2 și cota actuală 1/2 identificat prin nr.-le cadastrale 119097, 120071 conform planului de situație pe suport cadastral vizat de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 45323/ 07.09.2016.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 3554 mp.
- Funcțiune propusă: restaurant cu hotel S+P+2E și casă de locuit.
- proiect nr. 18 din 2016 elaborat de B.I.A.- urbanist Bod Arcadie
- Titlu asupra terenului :CF nr.120071 Baia Mare nr. cad.120071 și CF nr. 119097 Baia Mare nr. cad. 119097- întăbulare drept de proprietate cota actuală 1/2 și cota actuală 1/2.
- **Se va obține Hotărârea Consiliului Local Tăuții Măgherauș pentru aprobare PUZ elaborat de BIA urb. Bod Arcadie privind reglementările din Regulamentul Local de Urbanism**

#### 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, adiacentă zonei **L1b** - subzona locuințelor individuale de tip semirural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți cu condiții speciale de construibilitate, având înălțimea maximă P+ 1 sau P+mansardă.

#### Prevederi PUZ - RLU 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 propus prin prezentul PUZ : UTR 1 - Zonă hotel, restaurant, casă de locuit.**

- regim de construire:izolat
- funcțiuni predominante: hotel maxim 50 locuri de cazare, restaurant, bar, locuință individuală.
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Regim de înălțime maxim = S+P+2E, RH maxim =10 m la cornișă.

**Caracteristici ale parcelelor:**

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 1500 mp si un front la stradă de minim 20 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(retrageri față de limite):**

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament față de drumul de acces cu o distanță de minim 3,00 m.

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare a parcelei:**

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare, distanțele minime obligatorii vor fi de 3 m; se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranța la foc.

**Circulații și accese:**

- Accesul la terenul studiat se realizează din Strada nr. 3 a localității Tăuții Măgherauș. Conform art. 27 din Ordin 233/2016 - planurile urbanistice zonale pentru investiții care se realizează pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale reprezintă o documentație unitară, dar care se aprobă de fiecare dintre consiliile locale interesate. **În acest sens se va obține Hotărârea Consiliului Tăuții Măgherauș pentru aprobare PUZ.**
- Tronsonul existent al Străzii nr. 3 se propune spre modernizare, astfel lățimea străzii se va lărgi de la 4 metri la 8 metri. Zona carosabilă propusă este de 6 m lățime, ampriza drumului de acces va fi de 8 metri.
- Amplasamentul studiat va avea asigurat două accese carosabile.

**Staționarea autovehiculelor:**

- Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- Numărul de locuri de parcare / staționare din interiorul parcelelor se va determina în conformitate cu funcțiunile propuse.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

- Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate; Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș (tip terasă sau șarpantă), din materiale durabile de calitate cu respectarea

normativelor de calitate în vigoare. Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor.

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare stradală;
- se admite realizarea de instalații proprii de epurare a apelor uzate – până la data realizării extinderii rețelei municipale.

#### **Reglementarea spațiilor verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la maximum 100 mp.
- Se recomandă plantarea cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului
- Zona verde va ocupa un procent de 35 %.

#### **Împrejmuiri:**

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 m și 2,00 m; Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțime maximă de 2,00 m.

#### **Bilanț teritorial - suprafața 3554 mp**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Zone funcționale</b>	<b>Propus Suprafața mp</b>	<b>%</b>
1	Construcții	<b>1245</b>	<b>35</b>
2	Spații verzi amenajate	<b>1245</b>	<b>35</b>
3	Circulații carosabile	<b>709</b>	<b>20</b>
4	Circulații pietonale	<b>355</b>	<b>10</b>
5	Suprafața de teren studiată	<b>3554</b>	<b>100</b>

#### **Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Gheorghe Pop de Băsești, Aviz de securitate la incendiu
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Aviz - ANIF- Maramureș,
- Ministerul Agriculturii Pădurilor și Dezvoltării Rurale, Direcția pentru agricultură Maramureș, Aviz -OSPA Maramureș
- Regia Națională a Pădurilor - Romsilva
- Acord Consiliul Local Tăuții Măgherăuș
- Studiul Geotehnic verificat de verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- SC Vital SA
- E.ON Distribuție România SA
- SDEE Transilvania Nord Sucursala Baia Mare
- TELEKOM Romania Communication S.A.

#### **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 ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Au fost formulate observații, acestea sunt redate în raportul informării și consultării publicului.

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999, zona studiată din prezentul PUZ este situată în extravilan, în partea vestică a municipiului Baia Mare, cu acces din strada nr. 3, acces ce aparține de unitatea teritorial administrativă Tăuții Măgherauș.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: introducerea terenului în intravilan în scopul construirii RESTAURANT CU HOTEL S+P+2E ȘI CASĂ DE LOCUIT.

**Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru atribuirea unității teritoriale de referință propuse. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a municipiului Baia Mare, iar pentru modernizarea străzii nr. 3, conform art. 27 din Ordin 233/2016 - planurile urbanistice zonale pentru investiții care se realizează pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale reprezintă o documentație unitară, dar care se aprobă de fiecare dintre consiliile locale interesate. În acest sens se va obține Hotărârea Consiliului Tăuții Măgherauș pentru aprobare PUZ.

Respectând prevederile prezentei documentații privind distanțele față de aliniament, regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren, se va crea un cadru propice de dezvoltare urbană, de creștere calitativă a zonei cu caracter economic, turistic și a funcțiunilor de dotări/servicii aferente.

Terenul studiat, este ocupat în proporție de 14% de construcții agricole și platforme betonate, care vor fi desființate.

Prezenta documentație propune introducerea terenului în intravilan în scopul construirii unui restaurant cu hotel S+P+2E și casă de locuit.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 3554 mp.

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**  
**Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**  
**Ionce Mirela**