



## 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. 728 din 28.01.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale**” generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Chioarului, F.N. Inițiator proiect: 11 din 2016, elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emise certificatele de urbanism nr. 285 din 29.02.2016 cu valabilitate până la 28.02.2019 și 354 din 19.03.2018 cu valabilitate până la 19.03.2020.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 1/03.01.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în extravilanul municipiului Baia Mare, la limita sud-estică a intravilanului și este delimitat la nord de pârâul Craica, la est și la vest de proprietăți private, iar la sud de proprietate privată și de strada Chioarului. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin CF 109154 Baia Mare cu nr CAD 109154, , CF 104092 Baia Mare cu nr CAD 104092, , CF 104091 Baia Mare cu nr CAD 104091, CF 109155 Baia Mare cu nr CAD 109155, CF 104093 Baia Mare cu nr CAD 104093 drum de acces pentru toți proprietarii.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 4.148 mp .
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.
- Categorie folosință în CF: fâneață.
- Funcțiunea propusă: UTR L2 – subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1;
- proiect nr. 11 din 2016. elaborator: SC PROIECT M.G.H. SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: ;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF 109154 Baia Mare nr cad. 109154, drept de proprietate

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

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

**UTR - L3 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1;**

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.9
- Rh maxim = P+1, H maxim 7.50 m la cornișă

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă :

- are suprafața minimă de **550 mp**;
- este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere cu carosabilul de minim **3.0 m**;

Se interzic lotizari avand frontul la strada mai mic de 12 m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la str. Chioarului cu o distanță de minim **5.0 m**;
- clădirile se vor retrage de la aliniament față de strada nou creată cu minim **4.0 m** (pentru parcelele de pe latura vestică a străzii), respectiv cu minim **5.0 m** (pentru parcelele de pe latura estică a străzii)
- clădirile se vor amplasa la minim **6.0 m** față de axul străzii ( pentru parcelele de pe latura vestică a străzii noi create
- clădirile se vor amplasa la minim **7.0 m** față de axul străzii ( pentru parcelele de pe latura estică a străzii noi create

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse 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 metri**;
- se dispun clădiri pe calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, acolo unde există deja un calcan;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0metri**.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face printr-o cale de acces din strada Chioarului, acces ce se va prevedea cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m , trotuar pe o parte și platformă pentru manevre de întoarcere.
- Drumul de acces va avea profilul unei strazi de categoria a IV-a.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și se vor asigura minimum:

- 2 locuri de parcare/gospodărie pentru – locuințe individuale
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu depășesc suprafața de 200 mp.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (**2.20m**);
- înălțime maximă admisibilă la cornișe **7.5 m** ( P+1E sau P+M)

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente 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 folosirea 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 noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apa și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- Spații verzi - min. 25% din suprafața parcelei.

**ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20m** și minim **1.80m** din care un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

**Bilanț teritorial**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	185	4,00	1450	35,00
Circulații auto - pietonale	441	11,00	810	20,00
Terenuri libere neamenajate	3522	85,00	0	0,00
Spatii plantate	0	0,00	1888	45,00
Total	4148	100,00	4148	100,00

**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 Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Aviz de securitate la incendiu
- SGA Maramureș
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Maramureș



- Studiu geotehnic.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Plan de situație pe suport topografic actualizat și vizat de OCPI Maramureș, cu identificarea vecinilor direcți, care va sta la baza planului de reglementări urbanistice și de regim juridic (circulația terenurilor).
- Se va obține acordul autentificat al proprietarilor cuprinși în PUZ privind reglementările din documentația de urbanism cât și pentru accesul la parcele, sens în care beneficiarii vor face dovada dobândirii unei servituți de trecere dintr-o stradă domeniu public până la parcela proprie, printr-o documentație cadastrală - PAD - vizată de OCPI Maramureș, având ca obiect terenul afectat de accesul propus cu o lățime de 6,0 metri .
- Proces Verbal de recepție a autorizației de construire nr. 306 din 18.07.2017 privind respectarea prevederilor autorizației de construire.

#### **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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 27830, 12030/28.01.2019. Dezbaterea publică a avut loc la data de 22.08.2018.

#### **MOTIVARE**

##### **Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată are o suprafață de 4.148 mp și este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare .

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a 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 - L3 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1;**

##### **Destinația terenurilor:**

**UTR - L3 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maxim P+1;**

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 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. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**

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