



## 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. 43982 din 22.07.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE REGIM ÎNĂLȚIME DIN P+M ÎN S(D)+P+1E”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. 86, identificată cu C.F. nr. 120079 Baia Mare, nr. cadastral 120079; inițiatori:  
proiect nr. 13 din 2017, elaborat de Birou Individual de Arhitectură Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR:

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1244 din 28.08.2017 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 27.09.2018 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 studiat cuprinde: parcela proprietate privată a numiților Pop Gabriel Ioan și Morar Ancuța Flavia, identificată cu nr. cadastral 120079, inclusiv drumul de acces situat la sud și este delimitat la nord de parcela identificată prin nr. cad. 112982; la est, de parcela identificată prin nr. cad. 114009; la vest, de parcela identificată prin nr. cad. 120078; iar la sud teritoriul studiat este delimitat de strada Valea Borcutului (inclusiv),
- Suprafața totală a zonei studiate este de 1000 mp
- Funcțiunea propusă - locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele
- proiect nr. 13 din 2017, elaborat de Birou Individual de Arhitectură Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: ,
- inițiatori:
- Titlu asupra terenului : C.F. 120079 Baia Mare, nr.cad. 120079.

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

##### Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

UTR - L1b: Subzona locuințelor individuale de tip semi rural 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+M.

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E. Categoria de folosință a terenului, conform C.F nr. 120079 este făneață.

- POT maxim = 20%
- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,2 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0,3 mp.ADC/mp.teren
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe P+M (4 metri)

#### Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR - L3b- subzona locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.

**Indicatori urbanistici propuși:****UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul

**CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și un front minim la stradă de 12,00 m.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor alinia la minimum 5,00 m față de limita de proprietate;

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,00 m - spre limita de proprietate est, vest
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5,00 m;

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

- Se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- 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 6.0 metri.

**CIRCULAȚII SI ACCESE**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor 15,00m – Hmax- 8,00 la cornișă față de cota terenului sistematizat
- Regim de înălțime S(D)+P+1(M);

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- 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 – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;
- Pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără model cu culori pastelate;
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

- Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața incintelor.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

#### **IMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri opace ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, cu soclu opac, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza cu împrejmuiri – opace de maxim 1,80m dublate cu vegetație.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 25%

##### **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)**

- C.U.T. Maxim 0,6

<b>BILANT TERITORIAL</b>		
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>PROPUS</b>	
	mp	%
CONSTRUCȚII	170	17
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	54,60	7
ZONA VERDE	775,40	76
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- Acord tehnic ANIF
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

#### **MOTIVARE**

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în L1b: Subzona locuințelor individuale de tip semi rural 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+M.

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

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 schimbarea regimului de înălțime de la P+M la D+P+E(M)

**Funcțiunea propusă**

**L3b- subzona locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele.**

- regim de construire: izolat

**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 schimbarea regimului de înălțime.

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.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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**