



## 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 .31125 din 14.08.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuințe individuale**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sănătății 39B, județul Maramureș  
Proiect nr. 7 din 2019, elaborator: Bia Bod Arcadie,

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1592 din 05.12.2018 cu valabilitate până la 05.12.2020.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 26/31.07.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona de nord-vest, pe str. Sănătății 39B, fiind delimitat de terenuri proprietate privată la est, str. Sănătății la vest și la sud, terenuri în proprietatea \_\_\_\_\_ la vest, iar la nord teren al Statului Roman. Accesul în zonă se face din str. Sănătății. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 121594, cu nr. CAD. 121594, proprietar \_\_\_\_\_ cota actuală 1056/2568, bun comun și \_\_\_\_\_, cota actuală 1512/2568, bun propriu
- Suprafața totală a zonei studiate este de **2.568 mp**
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții.
- Funcțiunea propusă a terenului care se introduce în intravilan: **UTR L1c-Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuințe individuale**
- Initiator : \_\_\_\_\_
- Proiect nr. 7 din 2019, elaborator: BIA Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: \_\_\_\_\_
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: nr. cad.121594 în suprafață de 2568mp, aflat în proprietatea numiților

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, parțial în UTR-L1b-subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situat pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+M, parțial în UTR-V6-păduri de agrement și parțial în UTR-V7-păduri-protecția versanților

Caracterul zonei este de zona rezidențială cu locuințe unifamiliale

#### 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.

### **Indicatori Urbanistici Propuși**

#### **UTR – L1c – Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuințe individuale**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi amplasate la minim 7.5m, față de axul străzii și la minim 3,00m față de aliniament pe latura vestică și la minim 4,00m pe latura sudică

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Linia de aliniere va fi la minim 3,00m față de vecinătăți, pe lateral, iar pe latura posterioară la minim 3,00m față de vecinătăți.

Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

##### **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, dar nu mai puțin de 7.0 metri.

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Sănătății. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/iesirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului. Carosabilul se propune a fi 7m lățime cu doua benzi de circulație, iar trotuarul să fie minim 1m.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maxima a clădirilor 7m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi P,D+P,P+1

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

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;

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina 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. teren;

**ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 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.

Toate împrejmuirile de pe latura vestică se vor retrage la noul aliniament propus.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 30%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 0,7 mp.ADC/mp.teren**

**Bilanț teritorial**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	770	30
Căi de comunicație –	0	0	1028	40

carosabile și pietonale				
Spații verzi	0	0	770	30
Total suprafață zonă de studiu	0	0	2568	100,00

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

**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 31125/14.08.2019. Dezbaterea publică a avut loc la data de 31.05.2019.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 2568 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare parțial în UTR-L1b-subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situat pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+M, parțial în UTR-V6-păduri de agrement și parțial în UTR-V7-păduri-protecția versanților.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

Stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR – L1c – Modificare indicatori urbanistici pentru zona de locuințe individuale**, cu regim de înălțime P,D+P,P+1.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe colective. 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.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, 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. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**