



## 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. 8723 din 13.03.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Introducere teren în intravilan, construire locuințe individuale D+P+1 (D+P+M)”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului, F.N., județul Maramureș, Proiect nr. 19 din 2016, elaborator: SC Proiect M.G.H. SRL / SC Studio Z – 2005 SRL,

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1483 din 28.10.2016 cu valabilitate până la 28.10.2019.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 2/14.01.2019 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 localizat în partea de nord-vest a municipiului Baia Mare și este delimitat la nord de proprietatea privată identificată prin nr. CAD. 119228, la est și sud de proprietatea privată identificată prin nr. CAD 112598, iar la vest pârâul Valea Borcutului și respectiv de str. Valea Borcutului. Zona studiată cuprinde proprietatea identificată cu CF nr. 120415, nr. CAD 120415 aflat în proprietatea d-nei
- Suprafața totală a zonei studiate este de **3.292 mp**, din care 223 mp situați în intravilan și 3.069 situați în extravilan.
- Categoria de folosință conform CF: fâneață.
- Funcțiunea propusă pentru parcela din intravilan rămâne neschimbată: V7 păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.
- Funcțiunea propusă a terenului care se introduce în intravilan: UTR – L1c – locuințe individuale cu maxim D+P+1 sau D+P+M;
- Inițiator :
- Proiect nr. 19 din 2016, elaborator: SC Proiect M.G.H. SRL / SC Studio Z – 2005 SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF 120415, nr CAD 120415 în suprafață de 3292 mp, aflat în proprietatea d-nei

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR – Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților, parțial în extravilan

#### 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 - V7 păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.**

**UTR – L1c – locuințe individuale cu maxim D+P+1 sau D+P+M:**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 700 mp și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 3,00 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 se vor retrage cu 12,75 m față de aliniamentul la strada Valea Borcutului.

Garajele se pot amplasa pe aliniament cu condiția încadrării porții de acces în ansamblul împrejurii spre stradă

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

Retragerea față de limitele laterale va fi: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejurii.

Retragerea față de limita posterioară va fi de cel puțin 5.00 m.

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

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 6,00 m. Extinderea clădirilor existente este permisă numai în condițiile distanței de 6,00 m între clădiri.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Aleea de acces carosabilă va fi prevăzută cu supralărgiri de depășire (dacă deservește mai mult de două unități de locuit și platformă de întoarcere la capăt.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Pentru fiecare 100mp de construcție se vor asigura câte un loc de parcare.

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

Înălțimea maximă a clădirilor 6m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi D+P+1 (D+P+M)

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Volumetele 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 branșamente 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 50% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina 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 sudică se vor retrage la noul aliniament propus.

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

**POT maxim = 40%**

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

**CUT maxim = 0.8 mp.ADC/mp.teren**

#### Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1300	40
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	390	10
Spațiu Neamenajat	3292	100		

Spații verzi	0	0	1602	50
Total suprafață zonă de studiu	3292	100	3292	100,00

**Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș;
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Aviz tehnic ANIF Filiala Teritorială Someș Tisa;
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș;
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ;
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- TELEKOM România;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces, vizat de OCPI – Maramureș;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. – Maramureș;
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;
- Certificate nomenclatură stradală;
- Certificat de impunere fiscal;

**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 29708/13.03.2019. 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 terenul în suprafață totală de 3292 mp este cuprins parțial în extravilanul municipiului Baia Mare-3069 mp și parțial în intravilan-223mp.

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:

Includerea în intravilan a terenului cu suprafața de 3069m<sup>2</sup> cu funcțiunea propusă UTR – L1c – locuințe individuale cu maxim D+P+1 sau D+P+M

Funcțiunea terenului parcelei de 223mp din intravilan rămâne neschimbată: V7 păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru introducerea în intravilan în vederea construirii unor locuințe individuale. 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**