



## 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. 12872 din 14.05.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Mihai Eminescu, fn. identificat prin CF nr.120732 Baia Mare, nr. cadastral 120732, inițiator: ; proiect nr. 9 din 2017, elaborat de : SC PANIMPEX SRL.

### Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emise Certificatele de urbanism nr. 490 din 11.04.2017 și nr. 1200 din 04.10.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 18 din 12.03.2019 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.
- Zona studiată în P.U.Z. este situată în partea de sud-est a municipiului și este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan, având acces din strada Mihai Eminescu. Zona studiată cuprinde: drumul de acces din strada Mihai Eminescu identificat cu nr. cadastral 107488, parcela proprietatea doamnei identificată cu nr. cadastral 120732, parcela proprietatea domnului identificată prin nr. cadastral 120731 și parcela proprietatea domnului identificată cu nr. cadastral 111751, conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 2966 mp.
- Funcțiunea propusă - UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2
- inițiator: .
- proiect nr. 9 din 2017,
- elaborator : SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: .....
  
- Titlu asupra terenului : C.F. 107488 Baia Mare, nr. cadastral 107488, C.F.111751 Baia Mare, nr. cadastral 111751, C.F. 120731 Baia Mare, nr. cadastral 120731, C.F. 120732 Baia Mare, nr. cadastral 120732.

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

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

#### a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare - art.32, în extravilan nu se acceptă realizarea de construcții de locuințe decât prin elaborarea unui P.U.Z. prin care intravilanul localității să se extindă.

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

- UTR - UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe cu regim de înălțime P+2

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu P, P+1, P+2, S(D)+P, S(D)+P+1(M), S(D)+P+2(1+M).

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR  
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20.0 m.;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la streășină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la streășină/cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru a nu se umbri reciproc.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcelele vor avea asigurat un acces carosabil racordat la drumul public în mod direct.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5.0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m) ;
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 10.0 metri ;
- regim de înălțime P, P+1 și P+2 ; S(D)+P, S(D)+P+1(M), S(D)+P+2(1+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 vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă 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;

**ÎMPREJMUIRI**

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

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35%.

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

- CUT maxim pentru P+1 (2 niveluri)- 0,7 mp Adc/mp teren
- CUT maxim pentru P+2 (3 niveluri) -0.9mp Adc/mp teren.

**Bilanț teritorial**

	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
mobilitate propusă				
construcții	151	5	1038	35
parcări și trotuare în loturi	230	8	740	25
zone verzi în loturi	2585	87	1188	40
<b>TOTAL</b>	<b>2966</b>	<b>100</b>	<b>2966</b>	<b>100</b>
circulații carosabile și pietonale	1480 drum existent		70 drum propus	

**Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș

- Aviz, plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces dintr-o stradă de domeniu public până la parcela proprie vizat de O.C.P.I. Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.; Taxă aviz comisia C.T.A.T.U.
- Acord notarial al proprietarilor din zona studiată.

## **MOTIVARE**

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

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

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 extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă - Subzona L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2

### **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 includerea în intravilan cu funcțiunea propusă - L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2. 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. 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. Arh. Urb. Morth Izabella**

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