



## 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. 9007 din 16.03.2020

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN UTR V4 – PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE DE PROTECȚIE A VERSANȚILOR ÎN UTR L4C- LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Ciocârliei F.N., identificat prin CF 118955 Baia Mare, nr. cadastral 118955, CF 123291 Baia Mare, nr. cadastral 123291, CF 123294 Baia Mare, nr. cadastral 123294, CF 123287 Baia Mare, nr. cadastral 123287; inițiatori: .....; proiect nr. 22 din 2017, elaborat de Birou Individual de Arhitectură Bod Arcadie,

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 846 din 19.07.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 16.01.2020 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 care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, strada Ciocârliei F.N, fiind delimitat de terenuri proprietate privată la nord, la vest se învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de drum de servitute, iar la est se învecinează cu strada Ciocârliei, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților ..... identificat prin CF 118955 Baia Mare, numărul cadastral 118955 și .....identificat prin C.F. 123291 Baia Mare, numărul cadastral 123291, C.F. 123294 Baia Mare, numărul cadastral 123294, și CF 123287 Baia Mare, numărul cadastral 123287.
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de aproximativ 1600 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele
- proiect nr. 22 din 2017, elaborat de Birou Individual de Arhitectură Bod Arcadie, specialist cu drept de semnătură RUR: .....
- inițiatori:
- Titlu asupra terenului : CF 118955 Baia Mare, nr. cadastral 118955, CF 123291 Baia Mare, nr. cadastral 123291, CF 123294 Baia Mare, nr. cadastral 123294, CF 123287 Baia Mare, nr. cadastral 123287.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare. UTR V4 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

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

#### Indicatori urbanistici propuși:

**UTR L4C – Locuințe individuale si colective mici**

### UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim D+P+1, P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare de orice natură;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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.

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

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 12,00m

Pentru regimul de construire cuplat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 10,00m

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

Construcțiile vor respecta aliniamentul stabilit prin P.U.Z.—Reglementări.

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 metri

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

- în regim izolat/cuplat cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornise dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.
- Linia de aliniere va fi la 3,00m față de vecinatati, pe lateral, iar pe latura posterioara la 3,00m față de vecinatati.

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

**Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 metri;**

#### **CIRCULAȚII ȘI ACESE**

În ceea ce privește organizarea circulației, se impune rezolvarea problemelor privind:

1. Circulația pe domeniul public

2. Organizarea circulației în incintă

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulația rutieră și pietonală pe drumurile publice

- Circulația rutieră și pietonală se menține pe traseul străzii Ciocârliei. Strada va fi reamenajată și va avea o lățime a carosabilului de 7,00m. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluentei traficului.

Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.

- S-a prevăzut câte un acces auto și pietonal pentru fiecare parcelă, iar capacitatea cailor de circulație în incinte se propune după cum urmează: carosabil de 4,00m lățime

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

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

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

- înălțimea maximă a clădirilor va fi D+P+1, P+1+M (8,50 metri la cornisa).

#### **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 ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile la stradă vor fi opace cu înălțimea totală cuprinsă între 1,80-2,00m, dublate cu plantații de gard viu (verde), cu soclu opac de 50cm. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,00m cu soclu de 30cm.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

1514 mp - suprafața totală studiată

- POT = 40%
- G.O. = 70%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT max = 1,0

#### **UTR V4 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.**

- Conform avizului Agenției pentru Protecția Mediului Maramureș se va menține UTR V4 - păduri și plantații forestiere de protecție a versanților pentru suprafețele de teren care au înscrisă în C.F. categoria de folosință arabil, CF 123287, nr. cadastral 123287, CF 123294, nr. cadastral 123294, având suprafața totală de 90 mp.

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș

- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Aviz OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamânt.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania

## **MOTIVARE**

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în UTR V4 – păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

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 funcțiunii din UTR V4 în Locuințe individuale și colective mici

### **Funcțiunea propusă**

#### **Locuințe individuale și colective mici.**

- 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 funcțiunii.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Drd. Arh. Urb. Morth Izabella**

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