



## 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 . 6281 din 19.02.2021

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚĂ FAMILIALĂ**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str.Miron Costin, fn, județul Maramureș, Proiect nr. 4 din 2017, elaborator: BIA Bod Arcadie

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1053 din 23.07.2019 și 852 din 15.06.2017 cu valabilitate până la 23.07.2021, respectiv 15.06.2019;
  - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 32/22.12.2020 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 parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan. Accesul în zonă se face de pe strada Miron Costin
  - Suprafața totală propusă pentru introducere în intravilan este de **1000** mp extravilan
  - Categoria de folosință conform CF: Curți fâneață;
- Funcțiunea propusă a terenului: UTR –1-Zona locuințe individuale  
Inițiator : .....
- Proiect nr. 4 din 2017, elaborator: BIA Bod Arcadie ,specialist cu drept de semnătură RUR: .....  
Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF. Nr. 122992, cu nr.CAD 122992, proprietar: .....

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan:

Folosința actuală: conform CF: fâneață

Caracterul zonei este de zona cu locuințe individuale.

#### 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 Propusi

##### UTR –1-Zona locuințe individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcele se considera construibila daca are o suprafata de minim 1000 mp si un front la strada de minim 15 m;
- parcele este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legala obtinuta de minim 4,00 m;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniamentul fata de drumul de acces cu o distanta de: **4,00 m.**, respective **7.00m** fata de axul drumului de acces

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

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea constructiilor se va face doar izolat

- distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei: se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, distantele minime, etc.;

Distantele vor fi urmatoare:

fata de limita din Nord de **1,00m cu acordul autenticat al vecinului;**

fata de limita din Sud de **3.00 m;**

- se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale si avizului de siguranta la foc.

-fata de limita din Vest-posterioara cu **1,00 m cu acordul autenticat al vecinului;**

**Amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă:** Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, conform P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme a localității" respectiv HCL 104/2019 modificată prin HCL 523/2019.

În interiorul amplasamentului studiat vor fi și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-= D+P+1E, **RH maxim = 7,0 m la cornișă**

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor 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 fatade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;
  - spațiile verzi vor reprezenta minim 40% 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 4,0 m înălțime și diametrul 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 20% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

#### IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada 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 si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii 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 arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înaintea de admiterea lor în incinta să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

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

**POT maxim = 25%**

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

-CUT maxim locuințe individuale = 0.6 mp Adc / mp teren pt.D+P+1E

#### Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	250	25
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	350	35
Spații verzi	1000	1000	400	40
Total suprafață zonă de studiu	1000	100	1000	100,00

#### Avize: ,

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului 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
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulații și acces întocmit de specialist și verificat de verificatori atestați pe drumuri de către R.U.R.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Să se prezinte un plan de încadrare cu vecinătățile existente.
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.; Taxă aviz comisia C.T.A.T.U.
- Acord autentificat al tuturor proprietarilor de teren cuprinși în zona studiu.

#### **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 26130 din 30.09.2018

#### **MOTIVARE**

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de **1000** mp se află parțial în extravilanul municipiului Baia Mare și parțial în intravilan.

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: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și 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 –1-Zona locuințe individuale , cu regim de înălțime D+P+1E**

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 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.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**