



## 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 . 738 din 12.01.2021

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Modelare zonă cu activități mixte**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Eliberării, nr. f.n., proiect nr. 281 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 463 din 02.04.2020 cu valabilitate până la 02.04.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 31/21.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Eliberării, este delimitat de str. Vasile Lucaciu pe latura nordică, str. Eliberării și proprietăți private pe latura sudică, str. Electrolizei și proprietăți private pe latura vestică, și proprietăți private pe latura estică.

Zona studiată va cuprinde strada Eliberării, de la intersecția cu strada Vasile Lucaciu până la strada Horea, respectiv o porțiune din strada Horea, de la intersecția cu strada Electrolizei până la intersecția cu strada Eliberării.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aproximativ egală cu 10962 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz, din care 4683 mp reprezintă suprafața imobilelor proprietatea Asociației

- Categoria de folosință conform CF: faneată+curți construcții;

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR- A5\_c - parc de activități socio - culturale**

Initiatori : **Asociația Logos Mission**

Proiect nr. 281 din 2020, elaborator: Sc Arhhome SRL .....

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul identificat prin C.F. nr. 126560 Baia Mare, nr. cadastral 126560

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in:

**UTR A5 – Parc de activități.**

În cadrul acestei unități de referință primăria municipiului Baia Mare a emis autorizații de construire pentru obiective cu funcțiuni de servicii, depozitare, sport, alimentație publică, cazare etc.

Folosința actuală: conform CF faneată+curți construcții;

#### **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- A5\_c - parc de activități socio - culturale

##### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minim 4000 mp și un front la stradă de minim 50 m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m latime.

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 7 metri.

Se interzice amplasarea pe aliniament

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

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale
- **3,00** m față de limita laterală sud,
- **3,00** m față de limita laterală nord. Această distanță se poate reduce pe toate nivelele până la 0,00m conform acordului dat de SC Tarmex SRL prezentat în contractul de vânzare - cumpărare nr. 10199 din 19 dec 2017 - pag 3.,
- **5,00** m față de limita posterioară vest.
- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;

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

Se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

##### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces din cale publică sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime minimă 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare.
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea **ORDIN-ului nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor**

##### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai 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.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima a cladirilor 16 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **S(D)+P+2**

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia 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, placi 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 bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

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

#### 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 protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

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

**POT maxim = 70%**

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

- CUT maxim= 3.00 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată : 10962 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	2190	19,98
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	6279	57.28	6279	57,28
Spații verzi	4683	42.72	2493	22,74
Total suprafață zonă de studiu	10962	100	10962	100,00

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz de securitate la incendiu,
- SC Vital SA,
- DELGAZ GRID SA,
- ELECTRICA SA,
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor directi și a drumului de acces, vizat de OCPI – Maramureș
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ,
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- 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 din 26.06.2020 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 19126 / 26.07.2020.

**MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de 10962 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare in UTR-A5-Parc de activitati

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 maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **A5\_c - parc de activități socio - culturale**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse in 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**