



## 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.1117 din 27.01.2021

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN ", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului, fn., identificat prin C.F. nr. 123934,123935, 124769, 127851 Baia Mare, nr. cadastral 123934,123935, 124769, 127851, proiect nr. 207 din 2019 elaborat de proiectant: B.I.A.. BOD ARCADIE

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 92 din 06.02.2020 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr.30 din 08.12.2020 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 studiat este situat în municipiului Baia Mare în extravilan, strada Valea Borcutului fiind delimitat de un drum de acces la nord, la vest se învecinează cu teren proprietate privată, la sud este delimitat de un drum de acces, iar la est se învecinează cu teren proprietate privată.
- Zona studiată este identificată prin C.F. nr. 123934,123935, 124769, 127851 Baia Mare, nr. cadastral 123934,123935, 124769, 127851
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 4312 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. 207 din 2019 elaborat de proiectant: B.I.A.. BOD ARCADIE;
- inițiatori: -----
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 123934,123935, 124769, 127851 Baia Mare, nr. cadastral 123934,123935, 124769, 127851

### Funcțiunea actuală a terenului :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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

- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

### UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P, P+1, P+M niveluri in regim de construire izolat

#### 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 ca 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.

#### **CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Dimensiuni minime:

Pentru regimul de construire izolat:

- dimensiunea minimă a parcelei construibile va fi de cel puțin 500mp
- frontul stradal minim va fi de 14,00m

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

- Construcțiile vor respecta aliniamentul stabilit prin planșa P.U.Z.—Reglementări.
- Clădirile se vor alinia față de limita de proprietate dinspre drumurile de acces la o distanță de cel puțin 4.5 m la (est), 4 m la (nord);

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

- În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,00m.
- Linia de aliniere va fi la 3,00m față de vecinătăți, pe lateral, iar pe latura posterioară la 3,00m față de vecinătăți.

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 2.0 metri;

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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 4.0 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 Valea Borcutului. Circulația va fi rezolvată în așa fel încât să permită accesul/ieșirea de pe parcele fără afectarea fluenței traficului.

#### **Organizarea circulației în incinta zonei. Parcaje.**

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

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P, P+1, P+M (7,00 metri la cornișă).

#### **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 azbocimentului 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 fațadă;
- 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.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Propus:

- POT = 20%
- G.O. = 60%

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

Propus:

- CUT = 0,4

#### **Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz S.G.A.

- Aviz M.Ap.N.
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de O.C.P.I. Maramureș
- Certificat de nomenclatură stradală și atribuire număr poștal,
- Aviz de securitate la incendiu,
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

### **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 introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru **LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

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

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