



## 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. 24513 din 12.07.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal pentru "ETAJARE BLOCURI DE LOCUINȚE P+3E+4Eretras", strada Rozelor nr-le 25, 27, 31, 35, 37, Baia Mare, generat de imobilul bloc de locuințe nr. 35, proiect: 4 din 2015 elaborat de Birou Individual de Arhitectură arh. Achim Emanuel Răzvan, Baia Mare, Bulevardul Unirii nr.10A/5, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.Stoia Horea, inițiator: CREȚ MARINEL, Baia Mare, strada Vasile Alecsandri, nr. 70/7

#### Din documentația prezentată rezultă:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr.473 din 17.04.2015 cu valabilitate până la 17.04.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 13179 / 10.05.2016 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare,
- Zona studiată este zona blocurilor de locuințe, P+2 având numerele 25, 27, 31, 35, 37 de pe strada Rozelor, Baia Mare.
- Suprafața zona studiată în P.U.Z. = 4990 mp.
- Funcțiune propusă: Locuințe P+3E+4Eretras;
- Proiect: 4 din 2015 elaborat de Birou Individual de Arhitectură arh. Achim Emanuel Răzvan, Baia Mare, Bulevardul Unirii nr.10A/5, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.Stoia Horea

#### Prin PUZ se propun următoarele reglementări urbanistice:

- Prin Planul urbanistic zonal s-au stabilit, 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), caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.
- documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001 și s-au respectat prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 privind dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor,
- asigurarea acceselor și a parcarilor; circulații și accese: se vor realiza alei carosabile în incintă, 24 parcări pe partea nordică a amplasamentului studiat;
- echipare tehnico-edilitară: Utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețele publice existente
- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aspectul exterior al clădirii va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;
- Modificarea volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei

**BILANT TERITORIAL**

TERITORIU CONSIDERAT	EXISTENT	%	PROPUȘ	%
	SUPRAFATA STUDIATA	4990 mp	100	4990 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	992 mp	19,88	881 mp	17,65
SUPRAFATA DESFASURATA	2730 mp	54,70	3655 mp	73,24
SPATII VERZI	2790 mp	55,91	2771 mp	55,53
CIRCULATI PIETONALE	435 mp	8,78	269 mp	5,40
CIRCULATI CAROSABILE	770 mp	15,43	638 mp	12,78
PARCARI	0 mp	0,00	431 mp (24loc)	8,64
NUMAR APARTAMENTE	37		49	
NUMAR LOCUITORI	80		110	
SPATIU VERDE/LOCUIITOR	34,85 mp		25,20 mp	

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

UTR L 4a - Subzona locuintelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri, zonă protejată;

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici;
- H max = 10m la cornișă; regim de înălțime existent = P+2
- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

UTR L4a' Subzona locuințelor colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P+3E+4Eretras niveluri;

- regim de construire: discontinuu, izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective
- POT maxim = 35%;
- CUTmaxim= 1
- Spațiile verzi vor reprezenta minimum 25% din suprafața parcelelor
- H max = 15 metri; regim de înălțime propus = P+3E+4Eretras

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- retragerea minimă față de aliniament = se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4.0 și 5.0 metri;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- retrageri minime față de limitele laterale = nu este cazul;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nu este cazul;
- construcțiile propuse vor fi realizate cu gradul I-II de rezistență la foc

**Avize:**

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil
- ELECTRICA SA aviz favorabil
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș -Decizie Etapa de Încadrare
- Aviz de securitate la incendiu nr.26/16/SU-MM din 23.02.2016
- Notificare Direcția de Sănătate Publică Maramureș .

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Documentațiile urbanistice elaborate anterior (PUG aprobat), propun ca funcțiune dominantă a zonei locuințe colective cu regim de construire: discontinuu, izolat;

S-a urmărit respectarea reglementărilor în valabilitate din PUG aprobat cu excepția acelor reglementări care nu pot fi respectate și pentru care s-au prevăzut reglementări noi, cu respectarea cadrului legal în vigoare.

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei, a caracterului acesteia de zonă protejată prevăzută catare prin PUG, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe colective prin etajarea blocurilor de locuințe P+2 existente, a fost necesară modificarea prin actualul PUZ a unor reglementări din PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999.

**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 din data de 24.05.2016 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- nu s-au înregistrat observații;

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 comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Anexăm la prezentul documentația care conține un număr de \_\_\_\_ file, precum și proiectul de hotărâre.

Arhitect Șef  
**Morth Izabella**

Serviciul Dezvoltare Urbană  
**Ionce Mirela**