



## 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. 22392 din 21.07.2016

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Locuinte individuale", Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. 24A conform proiect nr. 550 / 2015; elaborator: S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb. Strebeli Lavinia, inițiator: SĂSĂRAN MIRCEA

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 790 din 01.07.2015 cu valabilitate până la 01.07.2016.
- Documentația de urbanism a fost avizată cu aviz favorabil nr. 14741 / 16.07.2015 de către CTATU organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului Municipiului Baia Mare.
- A fost emis Avizul tehnic al Consiliului Județean Maramureș nr. /20.04.2016,
- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, cartierul Valea Borcutului, fiind reglementate parcelele proprietate privată ale inițiatorilor identificate prin CF 111255, 111256, 111257, 110635, 110634, nr-le cadastrale 111255, 111256, 111257, 110635, 110634
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 4467mp.
- Funcțiune propusă: locuinte semi-colective și colective cu funcțiuni terțiare admise la parter; dotări - servicii, echipamente și locuințe admise la etajele superioare; zona verde amenajată cu locuri de joacă pentru copii, scuaruri, zone pentru loisir și agrement
- Proiect nr. 4 din 2015, elaborator: S.C. STUDIUM S.R.L.- arh. urb. Strebeli Lavinia ,
- Titlu asupra terenului : CF 111255, 111256, 111257, 110635, 110634, nr-le cadastrale 111255, 111256, 111257, 110635, 110634.

#### 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), 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 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 privind dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor și a parcărilor;
- se va asigura acces carosabil pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- staționarea vehiculelor și parcarile necesare se vor admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se vor asigura în interiorul parcelei minim 1 loc de parcare la 100mp suprafață construită desfășurată

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate;

### Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața construită (la sol)	162	3.6	894	20.0
Zona căi de comunicație (carosabile, pietonale, platforme parcare, trotuare protecție clădiri)	250	5.7	743	16.7
Zona verde (plantații, vegetație spontană)	4031	90.2	2680	60.0
Zona gospodărie comunală (europubela deșeuri menajere, platforma igienizare, cămine branșare rețele, rigole ape pluviale, platforma compost)	24	0.5	150	3.3
Total	4467	100	4467	100

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

Zona de studiu este cuprinsă 1/3 în intravilan și 2/3 în extravilan.

Pentru partea de intravilan, UTR : L1b – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M cu condiționări.

#### Indicatori urbanistici existenți:

UTR : L1b locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M cu condiționări.

#### b) Indicatori urbanistici propuși:

Zonă rezidențială, locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P, P+M

- POT maxim propus = 20 %
- CUT maxim propus = 0.4 mp ADC/mp teren – pentru D+P și P+M;
- CUT maxim propus = 0.2 mp ADC/mp teren – pentru PARTER
- G.O. = 40%
- Spații verzi = 60%
- Regim de înălțime maxim admis : D+P și P+M; H max la cornișă = 6 m, cu respectarea condițiilor prevăzute prin studiul geotehnic.

Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcelele proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 790 din 01.07.2015.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzilor existente (laterale față de strada Valea Borcutului) cu o distanță de minimum 4 m pentru strada paralelă cu str. V. Borcutului și cu minimum 4.5 m față de strada perpendiculară pe str. V. Borcutului
- față de strada Valea Borcutului, retragerea propusă se va încadra în alinierea construcțiilor existente ( se recomandă o retragere de minimum 15 m din axul străzii Valea Borcutului

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6 m

**Avize:**

- SC Vital SA aviz amplasament favorabil
- E-ON Gaz Distribuție SA aviz favorabil
- ELECTRICA SA aviz favorabil
- TELEKOM Romania aviz favorabil
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Avizul tehnic al Consiliului Județean Maramureș nr. 8/20.04.2016,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- Notificare Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa Aviz
- A fost întocmit Studiul Geotehnic pentru elaborare PUZ,

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, parțial în intravilan, UTR : L1b – locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M cu condiționări;

Conform temei de proiectare, din analiza situației existente, a evoluției zonei, a caracterului acesteia, puternic rezidențial, la solicitarea beneficiarului de a construi locuințe individuale, este necesară încadrarea funcțională a parcelei ca locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P, P+M :

**Destinația terenurilor:**

Zonă rezidențială, locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P, P+M :

**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 22.03.2016, dat de Primăria Municipiului Baia Mare pentru intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și de consultare asupra propunerilor preliminare;
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Nu au fost formulate 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.

Arhitect Șef  
**Morth Izabella**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
**Ionce Mirela**

