



## 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. 14740 din 21.04.2023

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "MODIFICARE UTR DIN L5 ÎN S1 PARȚIAL" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Dragoș Vodă, nr. 46, identificat prin nr. cad. 102094 înscris în C.F. nr. 102094 Baia Mare, proiect nr. 26/2019, elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: ....., inițiator: S.C. RUXIRUX S.R.L.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1498 din 16.10.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 17.02.2023 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 intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada Dragoș Vodă și este delimitat de teren proprietatea municipiului Baia Mare, la est (bloc de locuințe nr.6) și la nord (bloc de locuințe nr.6B) și de strada Dragoș Vodă spre sud și vest.
- Zona de studiu include imobilele cu nr. cad. 102094 și nr. cad. 102094C1 înscrise în C.F. nr. 102094 Baia Mare, respectiv teren cu suprafața de 813 mp și construcție P+1, proprietatea privată a **S.C. RUXIRUX S.R.L.**,
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1860 mp, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Proiect nr. AED 25/2022,
- Elaborator: S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.,
- Urbanist cu drept de semnătură: .....
- inițiator: S.C. RUXIRUX S.R.L. Titlu asupra terenului : în C.F. nr. 102094 Baia Mare, nr. cad. 102094 și nr. cad. 102094-C1

#### Funcțiunea actuală a terenului :

##### a) Categoriile funcționale existente:

Conform P.U.G. - aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare - **U.T.R. L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**
- Folosința actuală conform CF: curți construcții, centrală termică

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

- POT maxim P+4,8 = 20 %,
- POT maxim P+3,4 = 30%.
- CUT maxim P+4,8= 1,00,
- CUT maxim P+3,4=0,8;

**b.Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**  
**Indicatori urbanistici propuși:**

**U.T.R. S1 - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ**

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- Construcții cu funcțiunea de servicii de intretinere corporala si alimentatie publică aferentă,
- Construcții noi si/sau extinderea construcțiilor existente;  
 Construcții de locuințe colective care se incadreaza in P.O.T. max=50%; respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admite realizarea de locuințe individuale, cuplate, insiruite, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, cu incadrarea in P.O.T. max=50%;respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuinte colective.

**FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :**

Spații comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru alte servicii decat cele de intretinere corporala si alimentatie publica specifica, spatii servicii medicale, birouri, comert, invatamânt, gradinițe, cultură, locuințe colective, sport, centre S.P.A. si alte dotări aferente spații verzi, plantații de protectie, spații de joacă pentru copii;

- Circulații auto si pietonale, alei de promenadă;
- Echipamente tehnico – edilitare;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic auto de tonaj mare/greu, sau care utilizeaza incinta pentru depozitare, sau activitati care genereaza deseuri in cantitati mari sau poluante, anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; autobaze; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

U.T.R. = **S1** - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ; respectând indicii urbanistici maxim admiși : P.O.T.=50%; C.U.T. = 2,5, respectiv C.U.T. 1,2 pentru locuințe colective.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Parcela se va considera construibilă daca este in suprafata de minim 250mp;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Cladirile se vor retrage fata de front, asigurând un aliniament de minim 3.00 metri pentru a permite in viitor parcare de mașini în afara circulațiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protecție, lotul fiind unul de colț clădirea se va retrage față de ambele aliniamente minim 3m.
- În cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat clădiri cu fațade tratate în mod unitar pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- Toate construcțiile se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor si retelelor, delimitate conform legii.
- Se poate admite construirea chiar pe aliniament sau retrageri mai mici de 3.00m, pentru elementele care fac parte din structura de rezistență ale clădirii - stâlpi;

- In cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul cladirii existente, sau sa il depaseasca acolo unde este posibil;
- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol sa nu depaseasca limita de proprietate a terenului, maxim pana la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curti de lumina in vederea realizarii iluminatului si a ventilatiei naturale;

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

- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei - cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
- Retragerea fata de limitele laterale ale parcelei- cladirea poate fi amplasata chiar pe limita de proprietate, avand in vedere faptul ca terenul se invecineaza cu teren aflat in domeniul public;
- In zona unde limita posterioara si laterala se invecineaza cu domeniul public se poate construi pe limita de proprietate, fara acord autentic;
- In cazul extinderilor cladirilor existente extinderea pe verticala poate continua pe perimetrul cladirii existente, sau sa il depășească acolo unde este posibil, fara a depăși limita de proprietate a terenului detinut;
- La etajele superioare, exclusiv parter, se pot practica console de etaj, balcoane si logii cu conditia ca proiectia acestora la sol să nu depășească limita de proprietate a terenului, maxim până la limita de proprietate.
- Nivelul subsolului se poate construi pana la limita de proprietate, se vor permite realizarea de curți de lumină in vederea realizării iluminatului si a ventilației naturale;

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

- Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- Amplasarea cladirilor pe parcela se va face în limita zonei de implantare a constructiilor, cu posibilitatea retragerii fata de aceasta, partial sau total.
- Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplica întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrari sau unificări.
- Pozitionarea cladirilor se va face, astfel incat prin proiectul tehnic sa fie asigurate conditiile necesare pentru functionarea in bune conditii a functiunii de locuire.

#### **CIRCULAȚII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces auto de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- Orice constructie trebuie sa satisfaca exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in normativul p118/1998
- Accesese pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile iar zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale si parcaje, corespunzator functiunilor si caracterului urbanistic al zonei.
- Executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.
- Racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii.
- Pentru drumurile ce se termina în fundaturi este necesara amenajarea acestora în asa fel încât sa permita întoarcerea vehiculelor.
- Profilele străzilor încorporează și trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea minimă de 0.80 metri.
- Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu handicap motor, sau se vor asigura alte modalitati de facilitare a accesului prin prevederea de lifturi sau platforme automate de acces;

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor de regulă, trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice și în conformitate cu prevederile H.C.L. Mun. Baia-Mare în acest sens se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022;
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea normativelor în vigoare. funcțiunea de servicii propusă va asigura locurile de parcare necesare pentru angajați în incintă și va dispune de un loc de parcare / 4 angajați, iar pentru utilizatori se vor folosi locurile de parcare existente pe domeniul public, inclusiv parcare existentă la nordul amplasamentului studiat, cu o capacitate de 18 locuri.
- Parcarile supraterane: se vor amplasa în incinte, adiacent clădirii principale, iar caile de acces se vor amplasa perpendicular pe strazile de acces, sau să asigure o vizibilitate optimă;
- Se pot prevedea parcuri auto în demisolul sau subsolul clădirilor, situație în care spațiul alocat astfel nu se va lua în calculul C.U.T.-ului;
- Pentru construcțiile cu funcțiunile de dotări/servicii, sport și agrement și restul de funcțiuni permise prin prezentul regulament se vor respecta legile și normativele în vigoare în vederea asigurării locurilor necesare de parcuri auto.
- Se vor alocă minim un loc auto/apartament în cazul locuințelor colective, în corelare cu H.C.L. Mun. Baia-Mare în vigoare, care stabilește numărul minim de locuri de parcare auto aferente pentru locuințe colective;
- Se vor respecta prevederile HCL 104/2019, modificată cu HCL 523/2019 și HCL 59/2022

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regim de înălțime propus : S(D)+P+3E+4Eretras sau Mansardă

- H max la cornișă = 16 metri

## **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, sau vor putea prezenta o arhitectură de avangardă cu tente moderne/contemporane, care să exprime funcțiunea clădirii;
- Clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș șarpantă sau terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu
- Clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin aspectul exterior al acestora.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Apele uzate de tip menajer vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zona studiată, separată pentru ape pluviale și separată pentru ape menajere uzate.
- Apele pluviale colectate din parcări, platforme, vor fi procesate în sistemele de preepurare separatoare de uleiuri și hidrocarburi, în funcție de capacitatea acestora, mai mari de 25 locuri de parcare, după care vor fi deversate în rețeaua edilitară de canalizare pluvială, prin evacuare în rețeaua publică de canalizare pluvială, care se găsește în zona.
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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 in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor catv.

#### **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- In zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei, în care este amplasata constructia.
- Se va trata ca spatiu verde minim 20% din suprafata totala a fiecărei parcele. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 250,00 mp de suprafata libera pe parcela.
- Se vor amenaja plantatii de protectie, în special de-a lungul cailor de circulatie publice, si pe imprejurimi -dupa caz.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.30 – 0,50m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- Imprejmuirile se vor realiza conform cu împrejurimile din zonele rezidentiale.
- Pentru asigurarea protectiei incintelor de locuit se vor folosi imprejurimi de maxim 2 m înaltime, cu un soclu opac de 0,30-0,50 m pe contur, restul fiind transparent, din metal sau lemn, dublat sau prevazut cu un gard viu.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace, pot prezenta vegetatie cataratoare, sau gard viu, cu înaltime de maxim 2.00 metri, masurata de la soclu opac.

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

- P.O.T. Max = 50%
- C.U.T.max = 2.5 mp. A.D.C. / mp. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 7: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. În conformitate cu alin.8, ale aceluiași articol, prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea
- C.U.T.max = 1,2 mp. A.D.C. / mp.pentru locuinte izolate, cuplate, insiruite, colective.

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Maramureș
- Aviz AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă Română);
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ
- SC Vital SA
- DEL GAZ GRID S.A.
- S.D.E. ELECTRICA S.A.
- S.C. DRUSAL S.A.
- TELEKOM ROMANIA
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- P.A.D. - Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;

- Expertiză tehnică din care să reiasă dacă intervenția propusă afectează sau nu construcțiile existente aflate în imediata vecinătate;
- Acord autentificat al titularilor cu drept de ipotecă înscriși în CF;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

## **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

**conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999-**

- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare - U.T.R. **L5** - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

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

- U.T.R. **S1** - SERVICII CU ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ SPECIFICĂ
- 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 modificare UTR din L5 în S1 servicii cu activități de întreținere corporală și alimentație publică specifică

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

Director Executiv Direcția Urbanism  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**