



## 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. 1880 din 06.03.2023

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 109849 - Baia Mare, nr. cadastral 109849, C.F. nr. 120236, nr. cadastral 120236 și C.F. nr. 120237, nr. cadastral 120237, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 571 din 25.05.2021 și 224 din 24.02.2022 pentru elaborare PUZ,
  - A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 1/ 16.01.2023 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 cuprinde: parcela proprietate privată a numitei ....., identificată cu nr. cadastral 109849, precum și parcelele proprietate privată situate la est identificate prin nr. cadastral 120236 și nr. cadastral 120237 proprietate privată a numiților ....., inclusiv strada Miron Costin situată la sud și este delimitat la nord de parcele proprietate privată; la est și la vest de drumuri de acces; iar la sud este delimitat de strada Miron Costin (inclusiv), conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
  - Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2500 mp.
  - Funcțiunea propusă - locuințe individuale
  - proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: .....
  - inițiatori: .....
- Titlu asupra terenului : C.F. 109849 Baia Mare, C.F. 120236 Baia Mare, respectiv C.F. 120237 Baia Mare

#### Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 : destinația zonei: teren extravilan.
- Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.
- Categoria de folosință a terenului, fânață, curți construcții

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

- L 3b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă S(D)+P pentru anexe și maxim S(D)+P+1E(M) pentru locuințe Indicatori urbanistici propuși:

#### UTILIZĂRI ADMISE -

- fără obiect -

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe versanți slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
- înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- 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.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se consideră construibilă dacă se ține seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5.0 m.;

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

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m).

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

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate;
- accesul/ieșirea din incintă se va rezolva astfel încât să nu afecteze fluenta traficului.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționarea autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate a solicitanților;
- porțile de acces în incinta proprietății se vor retrage față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele se vor prevedea la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;
- se vor asigura câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

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

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea maximă a gardului (2.20 m.).
- $RH_{maxim} = D + P + 1(M)$ , înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;
- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

#### **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.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.
- Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini .
- În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin. 1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 .
- Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile , de-a lungul drumului public , care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire.
- Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z. -planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum , astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 20%

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

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz Direcția de Agricultură a județului Maramureș
- Aviz – A.N.I.F. Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- 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;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură 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

Director Executiv Direcția Urbanism

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

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