



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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 . 55135 din 22.12.2023

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș, Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL ,

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 706 din 28.06.2022 cu valabilitate până la 28.06.2024,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 15 din 23.11.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Este situat în zona de Nord a orașului și se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, fiind învecinat la Nord cu zonă împădurită a Statului Român , la Est cu proprietate privată și proprietate a Statului Român iar în Sud și Vest cu proprietăți private.
- Suprafața totală de teren reglementată este de aprox. **2933,90 m2**

#### Funcțiunea propusă a terenului:

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand înălțimea maximă P+ M, P+1;

Inițiatori :

Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL,

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 131766 Baia Mare, cu nr. CAD 131766, in suprafata de 2 463.00 mp, prin C.F. 131767, nr. cad. 131767 in suprafata de 67.00 mp si drum existent cu nr.topo 4118/9/9/2/3 in suprafata masurată conform ridicarii topografice pentru reglementare drum in suprafata de 403.90 mp. din suprafata totala de 1 218 mp conform C.F.nr. 115974. Conform C.F. 131766, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui ..... Conform C.F. 131767, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui ..... Conform C.F. 115974 terenul cu nr.topo 4118/9/9/2/3 apartine Statului Roman.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

**UTR- L1b** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; și **UTR A1b**- subzona viilor, pășunilor și livezilor și parțial în extravilan

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

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### **Indicatori Urbanistici Propusi**

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, P+1.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu P ,P + mansarda, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
  - regimul de construire va fi numai izolat;
  - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
  - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0m.
  - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
  - înălțimea maximă recomandată este P+mansarda, P+1;
- se va asigura un procent de acoperire asupra feței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
  - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;
  - se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă
  - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri .

#### **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;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale de peste 4UVM ;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela are suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de minim 12.0 m.;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de 4.0 m

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

### 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 cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,0 m pentru cladiri cu inaltime parter și 3,0 metri pentru cladiri cu inaltime P+1-P+2.
  - se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
  - retragerea față de limita posterioară- sudică- 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 5,0 metri.

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- 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 4,0 metri.

### CIRCULATII SI 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 4,0 metri lățime
- se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație;
- se vor crea drumuri "de câmp" prin fundurile de lot care pot rămâne în proprietate privată.

### STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și capacitatea construcțiilor în Condițiile art.33 din H.G.nr.525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati” respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.

- 1 loc de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 80 mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă -7.0 metri
- înălțimea maximă admisibilă totală- 10.0 metri

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente 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.

#### SPATII LIBERE SI SPATII 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 minim un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate în procent de minim 60%.

#### IMPREJMUIRI :

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

#### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20%,

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

C.U.T. maxim pentru înălțimi P = 0,2 mp.ADC/mp.teren

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+M, P+1 = 0,3 mp.ADC/mp.teren

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=40%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 60%

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse în vederea construirii

de locuințe individuale. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Director Executiv Directia Urbanism**

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