



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 . 39278 din 17.07.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru construire locuințe"**, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Chioarului, nr. 12K., județul Maramureș, Proiect nr. 993 din 2022, elaborator: **S.C. STUDIO Z – 2005 S.R.L.**

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1505 din 03.10.2024 cu valabilitate până la 03.10.2026
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 9/ 16.06.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, fiind învecinat la Nord cu proprietăți private și drum de acces iar la Sud, Est și Vest cu terenuri proprietăți private.

Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **14800 m2**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR : L1 - subzona de locuințe individuale S(D)+ P+1+M/Er.

Initiator:

Proiect nr. 993 din 2022, elaborator: S.C. STUDIO Z – 2005 S.R.L.

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 129763 Baia Mare, cu nr. CAD 129763, proprietar, bun propriu cota actuala 1/1, 14.800 mp

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

- Categoria de folosință conform CF: curți construcții, arabil

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

UTR L1 - subzona de locuințe individuale S(D)+ P+1+M/Er

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR L1 - subzona de locuințe individuale S(D)+ P+1+M/Er

Utilizări admise

- construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er în regim de construire izolat .
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje;
- spații verzi amenajate.

- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, grătar, pergole, teren sport, adăpost pentru biciclete, anexe gospodărești, piscină) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

Utilizări interzise

- locuințe colective;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22,00, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betonare;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitarea pentru vânzarea 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;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme , dimensiuni)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă a parcelei de 400 mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragerea minimă față de aliniament = 4 m (față de str. Chioarului-aliniament existent)
- Retragerea minimă față de aliniamentul propus = 2 m (limita terenului înspre drumul de acces ce se propune a fi trecut în domeniul public al municipiului).
- Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în față garajului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- față de limitele laterale – min.3,00m
- garajele cu regim de construire parter și înălțimea maximă de 3m se pot amplasa la min. 1m față de limita laterală a parcelei.
- față de limitele posterioare – min.5,00m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Fără restricții

Circulații și accese

-Accese carosabile

Accesul la zona studiată se face pe drumul ce pornește din str. Chioarului și asigură accesul carosabil la parcelele din vecinătate precum și la terenul ce face obiectul PUZ.

Accesele în zonă vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

În interiorul zonei studiate circulația carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m lățime pe sens și trotuare pe fiecare parte.

Terenul aferent circulației carosabile și pietonale se propune a fi cuprins în domeniul public.

Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră

-Accese pietonale

În zona studiată circulația va fi pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare(trotuare, rampe de acces, conform normativelor si reglementarilor specifice in vigoare)

Staționarea autovehiculelor

- Se vor asigura locurile necesare parcejelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art. 33 din HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, respectiv NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”

Garajele se vor retrage la 5m față de trotuar pentru a permite staționarea unui vehicul în fața garajului.

Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 7,0 m la streșină de la cota 0,00

- Înălțimea maximă a construcțiilor = max. 10,0 m la coamă de la cota 0,00

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- tip de acoperis : acoperis cu pante,

- panta acoperișului: 50%

- învelitoare : țiglă natur/teracotta

- culorile anvelopei vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015.

Condiții de echipare edilitară.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate circulației auto, a pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate.

Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta cca. 40% din suprafață, dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii (HG nr, 525/1996 anexa nr.6)

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 0,3 m și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejmuiri opace cu înălțimea maxima de 2.50 m.

- Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente.

- Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- POT maxim = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului este raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiilor tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

- CUT maxim = 1,0 mp ADC /mp teren

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

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
Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ionce Mirela