



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 . 23784 din 22.04.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"Introducere teren în intravilanul municipiul Baia Mare pentru zonă de locuit"**- Baia Mare, str. Măgura fn., Proiect nr. 4 / 2024, elaborator: Sc Panimpex SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 750 din 08.05.2024 cu valabilitate până la 08.05.2026,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 4 /31.03.2025 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 extravilanul Municipiului Baia Mare, și parțial în intravilan-93mp și este delimitat la Sud de strada Magura, iar la est, nord și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Magura. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 130443 cu nr. cad. 130 proprietar, cota actuală 1/1, bun propriu. Accesul în zonă se face din str. Magura.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **1780 mp**
- Categoria de folosință conform CF: arabil

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR - zona locuințelor individuale cu nivel maxim de P+1 niveluri în regim de construire izolat

Initiator :

Proiect nr. 3 din 2024, elaborator: Sc Panimpex SRL

Titlu studiat se află în parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare, și parțial în intravilan-93mp, și este delimitat la Sud de strada Magura, iar la est, nord și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Magura. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificat prin CF. Nr. 130443 cu nr. cad. 130 proprietar, cota actuală 1/1, bun propriu. Accesul în zonă se face din str. Magura

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilanul Municipiului Baia Mare, și parțial în intravilan-93mp

UTR- zona locuințelor individuale cu nivel maxim de P+1 niveluri în regim de construire izolat

Folosința actuală: conform CF:arabil
 Caracterul zonei este de zona locuinte individuale

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun 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, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR- zona locuințelor individuale cu nivel maxim de P+1 niveluri în regim de construire izolat

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibilă parcela care îndeplinește următoarele condiții cumulate:
- a. suprafață de minim 1000 mp și un front de minim 12.0 m la regimul de construire izolat.
- b. acces direct din drum public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în regim izolat clădirile vor fi retrase de la limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 metri, iar de la limita posterioară la min.5,0 metri.
- se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim 6 metri lățime (4 m spațiu carosabil + 1 m trotuare de o parte și alta), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime a clădirilor poate fi : P, S+P, P+1(M);

- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 4.0 metri la regimul maxim de înălțime – P,,S+P ;
- înălțime maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri la regimul maxim de înălțime – P+1(M), D+P.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 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 publice tehnico-edilitare;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 metri ;
- se recomandă un soclu opac de 30 cm 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. 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 = 10%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT este raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile 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 în incintă, scăările exterioare,

trotuarele de protecție.

-CUT maxim = 0.10 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P, S+P;

-CUT maxim = 0.30 mp ADC/mp teren- - regimul de înălțime: P+1(M), D+P;

- regim de înălțime maxim(RH maxim)- 8 metri la cornișă (streașină)

Avize:

- **Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,**
- **Aviz Consiliul Județean Maramureș**
- **Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,**
- **AVIZ ISU**
- **Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,**
- **P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,**
- **Aviz Ministerul Culturii si Patrimoniul Național,**
- **Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol**
- **Aviz O.C.P.I Maramureș.**
- **Aviz Vital SA,**
- **Aviz DELGAZ GRID SA,**
- **Aviz ELECTRICA SA,**
- **Aviz TELEKOM / Orange/ Vodafone / Digi Romania,**
- **Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.**
- **Certificat de nomenclatură stradala,**
- **Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice**
- **Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor si masivelor de pământ.**
- **Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,**
- **Certificat de impunere fiscal**
- **Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.**

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 dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 06.11.2024 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 10843 din 25.02.2025.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins partial in extravilanul Municipiului Baia Mare, si partial in intravilan-93mp

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Zona de Locuințe Individuale, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunile propuse UTR - zona locuințelor individuale cu nivel maxim de P+1 niveluri in regim de construire izolat

regimul de înălțime: P+1(M), D+P; cu înălțimea maxima (RH maxim)- 8 metri la cornișă (streașină).

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 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

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela