



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 . 31835 din 01.07.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **"INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REALIZARE ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII AFERENTE, AMENAJARE INCINTE, ÎMPREJMUIRI RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**, cartier Valea Borcutului, strada Traian Bîlțiu Dăncuș FN., Proiect nr. 70 din 2021, elaborator: SC SAA Selart Proiect SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:, inițiator: SC Roned Imobiliare SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 522 din 10.04.2025 cu valabilitate până la 10.04.2027 și certificatul de urbanism nr. 482 din 09.05.2022 cu valabilitate până la 09.05.2025
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 5 / 24.04.2025 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 în Municipiul Baia Mare, cartierul Valea Borcutului, în prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș FN. Accesul în zonă se face din str. Traian Bîlțiu Dăncuș.
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **31.780,95mp**
- Categoria de folosință conform CF: fânață, livada, altele

Funcțiuni propuse

UTR L2 – ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII

UTR M3 – ZONĂ MIXTA SERVICII ȘI LOCUINȚE

V9a – FÂȘIE DE PROTECȚIE CF

Inițiator : **Sc Roned Imobiliare SRL**

Proiect nr Proiect nr. 70 din 2021, elaborator: SC SAA Selart Proiect SRL
Suprafața zona studiată fiind identificată prin CF 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936,115937, 115919,119042,119056,119054,119040 cu numere cadastrale 103023 ,119050, 106722, 106728, 110813, 115930, 115936,115937, 115919,119042,119056,119054,119040–
proprietar SC Roned Imobiliare SRL

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

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

- În baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017. a fost emisă adeverința nr. 19503 /2019 de către Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism - Compartiment cadastru și GIS prin care se adevereste că parcela cuprinsă în zona de studiu a PUZ -ului aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDENCES strada Plevnei - beneficiar SC RONE IMOBILIARE S.R.L. - proiect nr. 31D 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL, este cuprinsă în INTRAVILANUL Municipiului Baia Mare. .

- Având în vedere faptul că PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a acestuia a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare în baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017 , se impune elaborarea unui P.U.Z. și atribuirea unei U.T.R. pentru această zonă, corelat cu UTR -urile stabilite prin P.U.Z.-urile aprobate pentru această zonă. - Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L

Categoria de folosință conform CF: fânață, livada, altele
Caracterul zonei este de zona locuințe 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

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:

Zonă de locuințe – UTR "L"

Zonă de locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft"

Zonă de construcții cu funcțiuni mixte terțiare locuirii.

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va"

Zonă de spații verzi amenajate cu acces public.

UTR : L ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE

CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale sau familiale cu maximum 2 unități locative), parcellar omogen și regulat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Regim de construire izolat sau cuplat.

Subzone:

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft"

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va"

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru autorizarea și executarea lucrărilor privind circulațiile auto și pietonale, se vor elabora proiecte de specialitate și se vor respecta condițiile impuse prin prezentul PUZ.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative, și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, terase și piscine acoperite și neacoperite.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.), cu condiția ca, în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

- (c) să implice maximum 5 persoane

- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine 9

- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă.

- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

- Servicii profesionale prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

- (b) să implice maximum 5 persoane

- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare, se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

- Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică

- (b) să se obțină acordul vecinilor

- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

- (b) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. 10

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri

Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
- (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri 11

Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streășină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, în vederea protejării fundațiilor, și cu rezervoare pentru colectarea apei pluviale, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

Alimentare cu apă: Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

Alimentare cu gaze naturale: Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

Alimentare cu energie electrică: Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu, precum:

- panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;
- panouri solare termice pentru prepararea apei calde menajere;
- sisteme hibride de stocare și management inteligent al energiei;
- pompe de căldură, unde este posibil, ca soluție de încălzire cu aport regenerabil.

Racordarea la canalizare: Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.

Colectarea deșeurilor menajere: Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil, plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

14

S_Ft SUBZONA DE FUNCȚIUNI TERȚIARE AFERENTE LOCUIRII

CARACTERUL ZONEI

Se remarcă prin funcțiuni de interes public, servicii și comerț. Clădiri cu acces public limitat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții și servicii de interes public
- Activități economice de tip terțiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
 - (b) financiar-bancare
 - (c) comerciale de maximum 300 mp utili, alimentație publică + depozitare aferentă
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
 - (e) cazare turistică, spa
 - (f) învățământ și cercetare științifică
 - (g) culturale
 - (h) funcțiuni de sănătate și asistență socială
 - (i) funcțiuni de cult

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe permanente, de serviciu sau temporare, amplasate la etajele superioare
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie compatibile cu prezentul regulament

- Garaje pentru personal sau vizitatori, amplasate subteran sau suprateran, respectând prevederile prezentului regulament
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Depozitarea de materiale feroase, inflamabile, toxice etc.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în specificul local arhitectural al zonei și în condițiile prezentului regulament.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 700 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrace cu cel puțin 3 metri de la frontul parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (a) Clădirile se vor retrace de la limitele laterale obligatoriu cu o distanță de minimum 3 metri
- Pentru toate situațiile:

- (a) Clădirile se vor retrace de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minimum 3 m. 16

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drum.
- Se admite construirea pe parcele cu acces prin servitute de trecere.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje:

- (a) pentru locuințe - minimum 1 loc de parcare / unitate individuală
 - (a) pentru alte funcțiuni - minimum 1 loc de parcare la 100mp utili, dar nu mai puțin de 2 locuri
- Prin excepție, în situațiile în care, în interiorul parcelei, nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau nu se poate asigura numărul de parcaje necesar, se poate accepta parcare în afara

incintei, în zone special amenajate în acest sens, pe domeniul public sau privat, respectând prevederile legale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (subsol + parter + etaj + mansardă / nivel retras) , (demisol + parter + etaj), (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,50 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streășină, nu va depăși 9 m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la atic, nu va depăși 12 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), așa cum a fost descris în preambul, și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi echilibrată, de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă. Vor avea forme simple și vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. 17

- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor stridente, la toate elementele construcției.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin firme luminoase, cu condiția aprobării prealabile a documentațiilor în cadrul comisiei de estetică urbană și respectarea prevederilor legale.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin surse regenerabile în măsura posibilităților și racordare la rețelele edilitare publice ori private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Toate rețelele edilitare propuse vor fi realizate îngropat, conform reglementărilor tehnice în vigoare, pentru a asigura protecția instalațiilor și integrarea acestora în cadrul urban.

Construcțiile propuse vor fi dotate cu sistem de drenaj perimetral, în vederea protejării fundațiilor, și cu rezervoare pentru colectarea apei pluviale, destinată reutilizării în gospodărie (pentru irigații, întreținere curte etc.).

Alimentare cu apă: Se propune extinderea rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu avizele furnizorului de utilitate.

Alimentare cu gaze naturale: Se prevede extinderea rețelei existente de distribuție. În cazul în care această soluție nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau economic, se vor prevedea soluții alternative de încălzire, cu eficiență energetică ridicată și impact redus asupra mediului (pompe de căldură aer-apă, centrale electrice cu control inteligent al consumului, etc.).

Alimentare cu energie electrică: Se va realiza prin extinderea rețelei publice, conform avizului operatorului de distribuție. Se încurajează integrarea de surse regenerabile de energie la nivel de parcelă și/sau de ansamblu/

Racordarea la canalizare: Se prevede extinderea rețelei publice de canalizare menajeră. În cazul în care această soluție nu poate fi implementată imediat, se vor prevedea sisteme individuale de tip fosă septică vidanjabilă, amplasate și dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare.

Toate drumurile vor fi prevăzute cu pante transversale de 1,5%, asigurând dirijarea apelor pluviale către rigolele amplasate central, între cele două sensuri de mers.

Colectarea deșeurilor menajere: Fiecare parcelă va fi dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Se recomandă colectarea pe minimum cinci fracții (biodegradabil, 18

plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșeuri reziduale), în conformitate cu politicile locale de gestionare a deșeurilor.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament se va amenaja parțial o grădină de fațadă.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori ar împiedica realizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRE

Spre spațiul public, aliniamentul să rămână parțial deschis sau poate fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

S_Va SUBZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE

CARACTERUL ZONEI

Subzona S_Va este destinată exclusiv spațiilor verzi amenajate cu acces public, având un rol esențial în asigurarea echilibrului ecologic, al calității vieții urbane și al continuității peisajului.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții care vizează restructurarea acestui tip de spații, se vor elabora P.U.D.

Teritoriul de studiu al P.U.D. va cuprinde în integralitate zona verde în cauză.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către C.T.A.T.U.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va realiza pe baza prezentului regulament, fără posibilitatea acordării de derogări.

Intervențiile vor urmări, în principal, conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, precum și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule și componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe alei pietonale și velo, cu condiția ca acesta să fie ocazional și limitat.
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv zona verde respectivă, să fie amplasate subteran sau discret, fără impact vizual și fără poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări altele decât cele prevăzute la punctele 1 și 2. 20
- Lucrări de terasament sau sistematizare verticală care pot afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este permisă extinderea teritoriului zonelor verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

Față de aliniament, față de limitele laterale/posterioare și față de alte clădiri de pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de min. 3 metri

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo se vor folosi sisteme rutiere specifice (agregate compactate, piatră naturală, asfalt permeabil cu tratamente superficiale).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor în zona verde este interzisă.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și regimul maxim de înălțime admis este parter.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este permisă autorizarea construcțiilor doar dacă aspectul lor exterior este în acord cu funcțiunea, caracterul zonei și peisajul urban.

Sunt interzise conformările care intră în contradicție cu imaginea zonei și valorile urbanistice generale. Arhitectura va fi modernă și va reflecta caracterul programului.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă.

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau vecinătăți.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor. 21

În zona de întreținere se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor și compostare, cu acces din spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 80% din suprafața totală a zonei și vor conține exclusiv vegetație.

Suprafețele amenajate cu îmbrăcămînți sunt considerate spații libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția celor care prezintă pericol iminent sau împiedică realizarea construcțiilor.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile către spațiile publice vor fi realizate, de regulă, prin garduri vii perimetrare, dacă este cazul. Împrejmuirile către proprietăți private vor fi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (doar pentru clădiri cu spații interioare)

Se aplică în cazul extinderii, mansardării sau supraetajării, calculat pe întregul teritoriu al zonei verzi, în înțeles urbanistic.

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean
- Acord Anif
- Aviz direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul Agricol
- Aviz Direcția de Cultură a județului Maramureș
- 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; se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servitutiilor de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Studiu de însorire
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz Orange SA
- Certificat de nomenclatură stradală,
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței terenului afectat de traseul drumului popos la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și 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 13.03.2025 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 14095 din 01.07.2025.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

- În baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017. a fost emisă adeverința nr. 19503 /2019 de către Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism - Compartiment cadastru și GIS prin care se adevereste că parcela cuprinsă în zona de studiu a PUZ -ului aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 pentru obiectivul PUZ - ANSAMBLU REZIDENȚIAL VICTORIA HILL REZIDENCES strada Plevnei - beneficiar SC RONED IMOBILIARE S.R.L. - proiect nr. 31D 2008 întocmit de SC ARCHSYSTEM SRL, este cuprinsă în INTRAVILANUL Municipiului Baia Mare. .

- Având în vedere faptul că PUZ-ul aprobat prin H.C.L. nr. 74/2009 și-a pierdut valabilitatea, dar terenul aflat în zona de studiu a acestuia a fost introdus în intravilanul municipiului Baia Mare în baza SENTINȚEI CIVILE nr. 1665/25.10.2018 pronunțată de către Tribunalul Maramures în dosarul cu numărul 1390/100/2017 , se impune elaborarea unui P.U.Z. și atribuirea unei U.T.R. pentru această zonă, corelat cu UTR -urile stabilite prin P.U.Z.-urile aprobate pentru această zonă. - Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L

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 Familiale, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunile propuse
Zonă de locuințe – UTR "L" -Zonă de locuințe unifamiliale (individuale) și locuințe familiale (semi-colective) cu maximum două unități locative.

Subzonă de Funcțiuni terțiare pentru locuire – "S_Ft" -Zonă de construcții cu funcțiuni mixte terțiare locuirii.

Subzonă de spații verzi amenajate – "S_Va" -Zonă de spații verzi amenajate cu acces public

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 familiale. 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

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana

Morth Izabella

Ionce Mirela