

Nr . 14606 din 18.03.2026

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Introducere teren în intravilan pentru locuire individuală**”, generat de imobilul situat în Baia Mare, str. Nucului, fn., județul Maramureș.

Proiect nr. 389/2025, elaborator: SC ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR:

Inițiator:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 14 din 17.01.2025 cu valabilitate până la 17.01.2027
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 4 din 13.02.2026 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 este situat în zona nordică a municipiului Baia Mare, în extravilan, fiind delimitat la Nord și Est de str. Nucului iar la Vest și Sud de proprietăți private
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **7301 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

Locuințe individuale, locuințe cu partiu deosebit și funcțiuni complementare

Inițiator:

Proiect nr. 389/2025, elaborator: S.C. ARHIHOME S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR:

Zona de studiu cuprinde terenul care au generat PUZ identificat prin C.F.nr. 121925 Baia Mare cu nr.cad. 121925

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

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

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

Locuințe individuale, locuințe cu partiu deosebit și funcțiuni complementare

Indicatori Urbanistici Propusi

Locuințe individuale, locuințe cu partiu deosebit și funcțiuni complementare

UTILIZĂRI ADMISE

funcțiunea principală:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat .
 - locuințe cu partiu deosebit care include și spații pentru profesii liberale;
- funcțiunea secundară:

- funcțiuni complementare – filigorii, parcări la sol, garaje, anexe

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot face lucrări de construire pe pante până în 15%, ziduri de sprijin doar cu recomandările din studiile geotehnice efectuate pe amplasament
- se pot construi adăposturi pentru creșterea animalelor în limita numărului de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine și se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuința învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor. Se vor respecta

articolele din Ordinul 536/1997 referitoare la normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice altă funcțiune înscrisă la art.1 și art.2

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 850 mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

clădirile se vor amplasa la minim 5,0 m față de aliniament spre strada Nucului modernizat

clădirile se vor amplasa la minim 6,0 m față de aliniament spre strada de servitute pentru parcele din aval de drum, respectiv minim 4,0 m pentru parcelele din amonte de strada de servitute.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

clădirile se vor amplasa în regim izolat și nu vor avea dimensiuni planimetrice mai mari de 20 m pe nici o latură,

retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 6,00 m

retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri

În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor respecta retragerea laterală de minim 6,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile principale va fi de cel puțin de 12,0 metri

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Nucului, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de protecție contra incendiilor

poziționarea acceselor carosabile nu este fixă, ea se va stabili la momentul autorizării construcțiilor;

Racordul accesului pe parcelă cu strada de acces se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală, suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96 republicată și a normativelor în vigoare

- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: minim 3 loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă

Înălțimea maximă a clădirilor 12,00m - de la terenul sistematizat până la coama construcției

Regim de înălțime maxim D+P+1E(M);.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple;

autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

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;

fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare;

instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe balcoane și nișe special amenajate în așa fel încât să nu devină elemente dominante și stridente;

se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – tencuieli decorative, placări cu cărămidă, piatră, lemn;

pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate; se recomandă realizarea de acoperișuri terasă înierbate.

Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale etc);

- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;

- spațiile verzi vor reprezenta minim 70% din suprafața incintelor

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 2 arbori.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

ÎMPREJMUIRI

se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă a se realiza împrejuriri cu vegetație – garduri vii care se vor întreține la înălțimea maximă de 1,80m

Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejmuire

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

- P.O.T. maxim 20 %

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

- C.U.T. maxim 0,3 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 individuale si cuplate. 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
Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ionce Mirela