



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
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.40072 din 29.10.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE A ZONEI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" în Baia Mare, str. Sebeșului F.N., inițiatori:

proiect 594/2018 elaborat de SC STUDIUM SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh.

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 111 din 05.02.2019 pentru elaborare PUZ;
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 35 din 1.10.2019 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism - C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare;
- Teritoriul care este reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, Str. Sebeșului F.N., fiind delimitat de cursul pârâului Craica la sud, la vest se învecinează cu terenuri proprietate privată, la nord este delimitat de strada Sebeșului, iar la est se învecinează cu terenuri proprietate privată, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz;
- Zona studiată cuprinde terenul proprietatea numiților

identificat prin C.F. 123318,  
125744,123071, 124564, 122900, 123960, 124112, 124307, 125254, 125372 125503,  
125743 Baia Mare, numerele cadastrale 123318, 125744,123071, 124564, 122900,  
123960, 124112, 124307, 125254, 125372 125503, 125743.

- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 11900 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect 594/2018 elaborat de SC STUDIUM SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh.

• inițiatori:

- Titlu asupra terenului : C.F. 123318, 125744,123071, 124564, 122900, 123960, 124112, 124307, 125254, 125372 125503, 125743 Baia Mare, numerele cadastrale 123318, 125744,123071, 124564, 122900, 123960, 124112, 124307, 125254, 125372 125503, 125743.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349/1999- zona studiată este cuprinsă în intravilan parțial în UTR A1a subzona activităților productive agroindustriale și parțial în UTR V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

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

- L2a2 – Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă 3 niveluri (în locul UTR A1a)
- V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede – cu păstrarea reglementărilor din PUG la care se adaugă posibilitatea utilizării a 10 % din suprafață pentru edificarea aleii de halaj, restul suprafeței pentru aleea de 4 m lățime, fiind adăugat din parcela adiacentă malului Pârâului Craica

**Utilizări admise, conform denumirii subzonei:**

- locuințe individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având un număr maxim de 3 niveluri
- suprafața maximă construită a unei locuințe (inclusiv spații cu altă destinație – premise conform RLU), va fi de 245 mp, indiferent de mărimea lotului (această suprafață reprezintă POT maxim pentru parcela optimă de 700 mp)
- se admite realizarea lucrărilor de umplutură pentru ridicarea cotei terenului dinspre pârâul Craica, în conformitate cu prevederile Avizului de gospodărire a apelor, la cota de 254.2 md.MN; limita terenului dinspre pârâu va fi protejată cu un gard din beton cu H=1.70 m în elevație; înălțimea parapetului (soclului de gard) va fi de 50 cm deasupra cotei de umplutură;

**Utilizări admise cu condiționări :**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 60 % din suprafața construită, să nu utilizeze transport greu și să nu genereze trafic important de persoane și mărfuri, amplasate pe parcelele adiacente Străzii Sebeșului
- pentru celelalte loturi, se admit servicii profesionale sau practicarea de meserii liberale cu suprafața maximă de 50 % din suprafața construită care nu contribuie la mărirea traficului de persoane cu o valoare mai mare de 30 % față de traficul generat de o familie cu 5 persoane

**Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu se încadrează în prevederile de mai sus sau care au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Depozitare en gros
- Depozitari 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

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- Diminuarea suprafeței menținute cu funcțiunea V4
- Schimbarea funcțiunii terenului aferent zonei V4

#### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 500 mp, latura scurtă de minimum 15 m și acces din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m și cu spațiu de întoarcere tip T pe terenul ce a generat PUZ

În cazul unei parcelări în două loturi a unei suprafețe de teren de 1000 mp, frontul minim la stradă va fi de 15 m; dacă cele două fronturi au lungimi de sub 15 m, locuințele propuse vor avea regim de construire cuplat sau parcelarea va asigura dimensiunea de 15 m lățime în dreptul amplasării locuinței pe teren;

Suprafața optimă a unei parcele este de 700 mp;

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul străzii de tip fundătură, cu o distanță de
- 4 m; această retragere este strictă;
- aliniere garaje (chiar dacă fac parte din corpul locuinței) la minimum 6 m de poarta de acces; retragerea se referă la parterul sau demisolul destinat garajului; retragerea nu se referă la etajele situate deasupra garajului;
- față de aliniamentul străzii Sebeșului (propusă pentru lărgire la minimum 12 m), retragerea va fi de 4 m; această retragere este strictă;

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

clădirile cu maximum P+1 etaj se vor retrage:

- față de limitele laterale nordice cu minimum 2 m
- față de limitele laterale sudice cu minimum 3 m

clădirile cu P+2 etaje se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3 m

În cazul clădirilor cuplate (pe două loturi adiacente), acestea se vor retrage față de limitele laterale, cu minimum 4 m

##### **Aliniere propusă față de limitele posterioare ale parcelelor :**

- minimum 2 m pentru construcții parter
- minimum 4 m pentru construcții P+1
- minimum 5 m pentru construcții P+2 (cu Hcornișă între 8 – 10 m)
- în cazul parcelei adiacente Pârâului Craica, retragerea va fi de minimum 3 m față de limita aleii de halaj propuse
- aliniere garduri: la 6 m de axul străzii Sebeșului, pe un traseu curb sau poligonal în dreptul intersecției străzii Sebeșului cu strada de tip fundătură, la 3.5 m de axul străzii de tip fundătură - cu pozarea soclului în incinta locuinței, pentru parapetul la limita pârâului - prin retragere față de plantația existentă pe mal, în vederea protejării acesteia

##### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

- distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 3 m

##### **Circulații și accese :**

acces carosabil din :

- drum public direct
- drum privat (deținut în proprietate privată în cote indivize ale utilizatorilor) sau drum public de tip fundătură, cu o lățime de minimum 7.0 m din care un trotuar pentru pietoni de minimum 75 cm lățime; soclurile gardurilor adiacente străzii private, vor fi amplasate

în interiorul loturilor, nu înspre stradă; pentru manevrele auto va fi prevăzut un spațiu de întoarcere tip T la extremitatea aleii carosabile de tip fundătură

#### **Staționarea autovehiculelor**

- numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea comună;
- numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 391 din 2017:

1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp

1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp

2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp

la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- H maxim la cornișă 10 m – pentru P+2 (sau P+1+M)
- H maxim la cornișă 8 m – pentru S(D)+P+1(M)

#### **Aspectul exterior al clădirilor :**

- clădirile 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 utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- toate bransamentele 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 sau înspre valea existentă la nordul zonei studiate
- se admite realizarea de lucrări de apărare mal, pe baza unor proiecte de specialitate

#### **Spații libere și spații plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se va proteja vegetația existentă de-a lungul paraului prin retragerea gardului propus în așa fel încât vegetația și construcția gardului să nu se deranjeze reciproc

#### **Împrejmuiri**

- gardurile spre stradă precum și cele dintre incinte, vor avea înălțimea maximă de 2.20 m și de minimum 1.80 m; se recomandă o parte opacă de 30 cm și o parte superioară transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### **Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT maxim 35 %

##### **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim : 1.05 – pentru 3 niveluri
- CUT maxim: 0.7 – pentru 2 niveluri
- CUT maxim : 0.35 – pentru un nivel

- Suprafața parcelei minime : 500 mp
- Suprafața parcelei optime : 700 mp
- Suprafața construită maximă a unei locuințe : 245 mp
- Grad de ocupare pe parcelă: maxim 50 %
- Spații verzi pe parcelă: 50 %

- Spații de garare / parcare permise: în interiorul parcelei

#### Bilanț teritorial pe zona studiată : 11900 mp

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%
Suprafața parcelată pentru locuințe	-	-	10674	89.7
Alee privată (în cote indivize ale proprietarilor de parcele)	-	-	1226	10.3
Teren agricol	11900	100	-	-
Total zona studiată	11900	100	11900	100

#### Bilanț teritorial pe suprafața parcelată S=10674 mp, suprafață rămasă după ce a fost scăzută din parcela inițiatorilor de 11900 mp, suprafața aferentă străzii private propuse de 1226 mp :

- În acest bilanț teritorial este evidențiat POT 35 % și suprafața de spații verzi de 50 %.

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața construită a locuințelor	-	-	3738	35
Circulație în cadrul parcelelor, parcaje	-	-	1601	15
Teren agricol	10674	100	-	-
Spații verzi	-	-	5337	50
Total zona parcelată	10674	100	10674	100

#### Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz S.G.A. Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Aviz OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania

#### MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :



Zona studiată este cuprinsă în intravilan UTR A1a subzona activităților productive agroindustriale și UTR V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat.

Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv schimbarea funcțiunii zonei în vederea construirii unor locuințe individuale, cu regim de construire cuplat sau izolat, având un număr maxim de 3 niveluri

**Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente - preponderent zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea funcțiunii.

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, de creștere calitativă a zonei.

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. Arh. Urb. Morth Izabella**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

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