



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ  
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 211 001

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 32937/14.09.2020

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", Municipiul Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 123833 Baia Mare, nr. cadastral 123833 și C.F. nr. 124814 Baia Mare, nr. cadastral 124814; inițiator: , proiect nr. 602/2019, elaborat de SC STUDIUM SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1660 din 03.12.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 28.08.2020, 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 studiat cuprinde imobilele înscrise în C.F. nr. 123833 Baia Mare, nr. cadastral 123833 și C.F. nr. 124814 Baia Mare, nr. cadastral 124814,
- Suprafața totală a zonei studiate este de 4748 mp
- Proiect nr. 602 din 2019, elaborat de SC STUDIUM SRL,
- inițiator:

#### Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

##### Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 :

Teren înscris în CF nr. 123833 Baia Mare, nr. cad. 123833 este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare.

- POT maxim = 0%
- CUT maxim = 0 ADC/mp.teren

##### Conform PUZ - aprobat prin HCL nr 369 / 2018 :

Teren înscris în CF nr. 124814 Baia Mare, nr. cad. 124814 este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp.teren

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

UTR – L2b2 – Construcții de locuințe individuale în regim izolat.

#### Indicatori urbanistici propuși:

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale, cu regim de construire izolat în condițiile și cu încadrarea STRICTĂ în prevederile Studiului geotehnic aferent PUZ;
- clădiri anexe cu funcțiune de depozitare pentru funcțiunea de locuire sau de hobby;
- amenajări pentru recreere, mobilier de grădină, teren de tenis sau teren pentru jocuri, piscină în corpul clădirii locuinței sau în aer liber – considerate ca aferente locuirii, fără posibilitate de a deveni de folosință publică prin închiriere, concesiune (pe termen scurt sau lung); folosință

publică a acestor amenajări pentru recreere ar schimba UTR propus L2b2 – zonă de construcții de locuințe, într/un UTR pentru spații verzi, sport – ceea ce nu prevede prezentul PUZ.

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

În situația în care studiul geotehnic la faza DTAC va recomanda soluții tehnice care conduc la costuri ridicate pentru amenajarea unui teren de tenis amplasat pe direcția generală N-S (conform normelor), se admite, la propunerea beneficiarului, ca amplasarea terenului de tenis să se realizeze pe direcția E-V.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Nu este cazul.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale;
- Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă de 750 mp.

Se admite alipirea parcelelor de teren și dezlipirea în alte parcele în scopul deservirii unei amplasări judicioase a construcțiilor.

Accesul la parcele se va asigura din:

- drum public direct (strada Miron Costin);
- stradă aflată în proprietate privată cu o lățime de minimum 8.0 m (strada Cristian și strada laterală nou propusă în partea sudică);
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei).

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5 m;
- în cazul străzii propuse în partea sudică a zonei studiate, clădirea se va retrage la minimum 5 m față de strada propusă cu profilul transversal de 8 m.

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- clădirile cu regimul de înălțime maxim admis de S(D)+ P+1, cu RH maxim la cornișă de 8 m, se vor retrage cu minimum 5 m față de limitele laterale;
- în punctul topografic comun al celor două parcele care fac parte din zona studiată (situat în partea sudică a parcelei S=1248 mp), clădirea se va retrage cu minimum 4 m față de acesta;
- clădirile cu regim de înălțime maxim de S(D)+P, cu RH maxim la cornișă de 5 m, se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele laterale;
- clădirile cu regim de înălțime maxim de S(D) sau P, cu RH maxim la cornișă de 3 m, se vor retrage cu minimum 1 m față de limitele laterale cu acordul autentificat al vecinilor direcți;
- în cazul reparcelării și a rezultării unei parcele cu limită posterioară, clădirile cu RH maxim la cornișă de 8 m, se vor retrage cu minimum 5 m.

Aliniere garduri :

- pe limita de proprietate (spre străzile Miron Costin și Cristian);
- la minimum 4 m față de axul străzii nou propuse în partea sudică a zonei studiate;
- la limita servituții de trecere de minimum 5 m lățime (legal instituite) – în cazul în care zona studiată va face obiectul unei parcelări cu loturi în frontul al doilea față de străzile existente.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

Distanța minimă dintre clădiri va fi de minimum 6 m (clădiri cu D+P+1) și de minimum 3 m (clădiri P și P+1).

#### **CIRCULATII SI ACCESE:**

acces carosabil din :

- drum public direct (strada Miron Costin);
- stradă aflată în proprietate privată cu o lățime de minimum 8.0 m (strada Cristian cu o lățime de cca 10 m și strada laterală nou propusă în partea sudică cu o lățime de 8 m);
- servitute de trecere legal constituită cu o lățime minimă de 5 m pentru maximum 2 parcele (în cazul delimitării unor parcele în frontul al doilea față de străzile existente sau față de tronsonul de stradă propus în partea sudică a zonei).

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulației pe aleea carosabilă.

Numărul de garaje / parcaje pe fiecare parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:

- 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:**

S(D) + P + 1, RH maxim la cornișă : 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului.

S(D) + P, RH maxim la cornișă : 5 m față de cota cea mai înaltă a terenului.

S(D) sau P, RH maxim la cornișă : 3 m față de cota cea mai înaltă a terenului.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

- se recomandă o arhitectură modernă echilibrată: corpuri principale, corpuri secundare, articulații între corpuri, forme rectangulare dispuse în sit cu preluarea formei amplasamentului, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă în una, două sau patru ape; înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat;
- recomandări pentru materiale de finisaj:
  - soclu: placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi;
  - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm (compoziție chimică; tencuială siliconică); pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
  - învelitori; tablă fățuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat; policarbonat pentru terase, piscine;
  - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn;
  - parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți;
  - cromatica: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare architectural, chromatic și esthetic al fațadelor

construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de culor de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;

- se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor / anexelor.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice;
- toate branșamentele 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 valed existentă la sudul zonei studiate;

Condiții de neutralizare a deșeurilor:

- gunoiul menajer va fi colectat pe fiecare lot (în europubele) și va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor;
- deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor;
- amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în vecinătatea porții de intrare în incintă;
- în prezentul PUZ este figurată în Planșa Reglementări edilitare, o platformă publică de colectare selectivă a deșeurilor menajere cu 3 recipiente de cca 80 l fiecare, în vecinătatea postului de transformare existent, pe strada M. Costin; această prevedere nu face parte din reglementările prezentului PUZ; Serviciul de specialitate din municipiul Baia Mare va analiza această propunere, în funcție de programul propriu de gestionare a deșeurilor.

#### **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.

#### **IMPREJMURI:**

- gardurile spre stradă 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;
- se recomandă ca gardurile dintre proprietăți să respecte modul de construire al gardurilor spre stradă; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 15 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 35%

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

- C.U.T. Maxim 0,9 ADC/mp.teren

<b>BILANT TERITORIAL</b>
--------------------------

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0	0	1662	35
CIRCULAȚII	0	0	712	15
SPAȚII VERZI	0	0	2374	50
TEREN AGRICOL	4748	4748	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4748</b>	<b>100</b>	<b>4748</b>	<b>100</b>

**Avize:**

- A genția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate AF - rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- SC Vital SA;
- DELGAZ GRID.SA;
- ELECTRICA SA;
- Acord tehnic ANIF;
- ISU MARAMUREȘ;
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ MARAMUREȘ;
- CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ;
- Comisia municipală de sistematizare a circulației;
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, precum și a drumului situat la sud de parcela studiată, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

**MOTIVARE****Din verificarea documentației se constată următoarele :**

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999 și PUZ - aprobat prin HCL 369/2018 zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare. 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 introducerea terenului în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementarea urbanistică a acestuia.

**Funcțiunea propusă**

UTR – L2b2 – Construcții de locuințe individuale în regim izolat.

**Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente - zonă parțial intravilan și parțial extravilan și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru introducerea în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementarea urbanistică.

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.b, 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 și Amenajarea Teritoriului  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**