



## 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. 35032 din 23.08.2021

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Miron Costin, fn., identificat prin C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766, proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: \_\_\_\_\_, inițiatori

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1325 din 13.09.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 7 / 08.04.2021 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 urmează să fie reglementat este localizat în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea nordică, pe strada Miron Costin, fn, este delimitat la sud de strada Miron Costin, iar în rest de proprietăți private.
- Zona studiată este identificată prin C.F. 113755 Baia Mare, nr. cadastral 113755, C.F. 113756 Baia Mare, nr. cadastral 113756, C.F. 113757 Baia Mare, nr. cadastral 113757, C.F. 113758 Baia Mare, nr. cadastral 113758, C.F. 113759 Baia Mare, nr. cadastral 113759, C.F. 113761 Baia Mare, nr. cadastral 113761, C.F. 113762 Baia Mare, nr. cadastral 113762, C.F. 113763 Baia Mare, nr. cadastral 113763, C.F. 113764 Baia Mare, nr. cadastral 113764, C.F. 113765 Baia Mare, nr. cadastral 113765 și C.F. 113766 Baia Mare, nr. cadastral 113766
- Suprafața totală a zonei studiate rezultată din măsurători este de 7405 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. proiect nr. 5 din 2019 elaborat de proiectant: SC PANIMPEX SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: \_\_\_\_\_ inițiatori:  
Titlu asupra terenului : C.F. 113755 Baia Mare, C.F. 113756 Baia Mare, C.F. 113757 Baia Mare, C.F. 113758 Baia Mare, C.F. 113759 Baia Mare, C.F. 113761 Baia Mare, C.F. 113762 Baia Mare, C.F. 113763 Baia Mare, C.F. 113764 Baia Mare, C.F. 113765 Baia Mare și C.F. 113766 Baia Mare, nr.- le cadastrale 113755, 113756, 113757, 113758, 113759, 113761, 113762, 113763, 113765, respectiv 113766

### Funcțiunea actuală a terenului :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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

- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior;
- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

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

**UTR L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- fără obiect -

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

locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

1. nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. regimul de construire va fi numai izolat;
3. se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0 m.
5. raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este S(D)+P+1(M) ;
7. se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim 30%;
8. plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 11.0 x 12.0 metri (132 mp.) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 78 mp. pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);
- parcela are suprafața minimă de 700 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 5.0 m.;

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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- porțile de acces în încinta proprietății sunt retrase față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele este prevăzută la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;
- se asigură câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20 m.).
- înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

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

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- 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 tehnico-edilitare publice;
- toate noile brânșamente 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;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

**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.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi, care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

**ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri 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.
- Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire.
- Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini.
- În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991.
- Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, care vor fi folosite ca supralărgiri suplimentare de depășire.
- Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z. -planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profilul transversal drum, astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI  
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 20%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- Delgaz Grid SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom România
- Acord tehnic ANIF;
- Aviz Consiliul Județean Maramureș;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură a județului Maramureș;
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Maramureș pentru scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;

- 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, vizat de OCPI 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;
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan;
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fonduri publice;
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse și etapizarea realizării acestora;
- Planul de implementare în cadrul căruia sunt indicate termenele și sursele de finanțare privind dezvoltarea rețelor tehnico-edilitare și a dotărilor de interes general din domeniul serviciilor de educație și sănătate. studiu de trafic;
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

### **MOTIVARE**

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999, zona studiată este cuprinsă 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 din extravilan în intravilan pentru **LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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