



## 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 . 852 din 15.01.2021

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str . Sebeșului FN, județul Maramureș, Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: Sc Pan Impex SL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 672 din 12.06.2020 cu valabilitate până la 12.06.2022,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 34/28.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la sud de strada Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC Remin SA , iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **3.277** mp intravilan
- Categoria de folosință conform CF: fâneață

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L2b**-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat,cuplate sau înșiruit

Inițiatori :

Proiect nr. 6 din 2020, elaborator: Sc Pan Impex SRL, specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr. 127118, cu nr. cad. 127118, proprietar , cota actuală 1/1, bun comun, CF.Nr.127515 cu nr. cad.127515, proprietar , cota actuală 1/1, bun comun, CF Nr.127516, cu nr.cad 127516, proprietar ,cota actuala 1/2, bun propriu

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 /1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare in:

UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF fâneață

Caracterul zonei este de zona cu 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

**UTR-L2b**-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate, conform Regulamentului General de Urbanism :

a. dimensiuni minime :

suprafața minimă de 150mp și un front de minim **8.0** m la regimul de construire înșiruit;

suprafața minimă de 200mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire cuplat;

suprafața minimă de 200mp și un front de minim **12.0** m la regimul de construire izolat.

b. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

c. drum public direct.

d. drum privat (deținut în proprietate privată în cote indiviză ale utilizatorilor) de tip fundătură cu o lățime de minimum 5,0 m și cu spațiu de întoarcere de tip T pe terenul care a generat PUZ

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pentru a permite în viitor parcare mașinilor în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față, fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție ;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- **în regim izolat înșiruit (continuu)** clădirea se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi ;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade , care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri ; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

- **în regim cuplat** clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în regim izolat** clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0** metri ; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe a parcelei numai în cazul în care pe aceeași limită există déjà

calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

-**în toate regimurile de construire** 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 **5.0** metri și obligatorie respectarea distanței de 20 m față de axa căii ferate ;

-se poate reduce distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu condiția acceptului vecinului exprimat printr-un act autentic.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța -distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă, numai dacă are acces carosabil și pietonal direct din stradă de minim **5** metri lățime (alee carosabilă+ trotuar), în acest caz soclurile gardurilor adiacente drumului fiind amplasate în interiorul loturilor.

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

Se vor realiza racordurile necesare între strazi și accesele pe parcela.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor 12 m la cornișă;

Regimul de înălțime va fi **S(D)+P+1+2(M)**

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fatadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, materiale precum inox, placi bituminoase;

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe zonele circulabile.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Extinderea rețelei electrice precum și noile brânșamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe terenul ramas in afara circulatiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetatie de inaltime medie, mica;

Spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametru tulpinii peste 50,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere ;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. teren;

#### IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa in asa fel incat staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta sa nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT maxim = 35%**

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

- CUT maxim= 0.35 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P,S+P
- CUT maxim= 0.70 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+1,S+P+1(M)
- CUT maxim= 1.10 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+2,S+P+2,S+P+1+M sau D+P+1(M)

#### Bilanț teritorial pe zona studiată :

Parcele Construite-3277mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	1147	35
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	819	25
Spații verzi	3277	100	1311	40
Total suprafață zonă de studiu	3277	100	3277	100

#### Avize: ,

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelor 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,
- Acord SC REMIN SA pentru conducta de steril
- Aviz SNCFR

- Aviz ANIF
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,
- 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,
- Acord titular cu drept de ipoteca înscrisi în CF
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces la parcele, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Certificat de impunere fiscal
- Certificat de nomenclatură stradală
- 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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 28961 / 01.10.2020. Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbaterile publice nu au mai avut loc, astfel ca observațiile publicului interesat au fost trimise electronic la adresa de mail: [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro)

#### **MOTIVARE**

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul în suprafață totală de 3277 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR-A1a - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, -distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, -cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari.

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: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR--L2b**-Zona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplate sau înșiruit, cu regim de înălțime **S(D)+P+1+2(M)**, **RH maxim = 12 m la cornișă**.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul îndeplinește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. 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**

**Drd. Urb. Arh. Morth Izabella**

**Șef Serviciu Dezvoltare Urbană**

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