



## 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 35844 din 08.09.2022

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE PARCELE ÎN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ", generat de imobilul teren situat în Baia Mare strada Miron Costin F.N., identificat prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, proiect nr. 341/2021, elaborator: SC ARHIHOME SRL, urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ...., inițiatori: .... și .....

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1052 din 8.09.2021 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. Nr. 20 din 04.08.2022 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: parcelele proprietate privată a numitelor ... și ....., identificate prin C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890, și este delimitat la Sud de terenul cu nr. cadastral 107368 - proprietatea domnului ....., la Est de terenul cu nr. cadastral 107431 - proprietatea domnului ....., la Vest de terenul cu nr. cadastral 104376 proprietatea domnului ..... și terenul cu nr. topo 4641/1/1/1 proprietatea domnului ....., iar la Nord de strada Miron Costin, .
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 1982 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale
- proiect nr. 341/2021,
- elaborator: SC ARHIHOME SRL,
- urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ....,
- inițiatori: .... și .....
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 121889- Baia Mare, nr. cadastral 121889 și C.F. nr. 121890- Baia Mare, nr. cadastral 121890

### Funcțiunea actuală a terenului :

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în UTR. A1b Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi.
- Funcțiuni existente în zonă, locuințe individuale.
- Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.
- Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este curți-construcții, fâneață.

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

U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale

**UTILIZARE FUNCTIONALA****UTILIZARI ADMISE**

- funcțiunea principală: casă de locuit
- funcțiunea secundară: funcțiuni complementare – anexe gospodărești, filigorii, împrejurimi,

**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

**UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 800 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 alinia la 11,50 m din axul străzii existente, respectiv 7,00 m de la aliniament sau se pot retrage față de aceste distanțe minime;

**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 15m pe nicio latură, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 3,00 m –
- spre limita de proprietate est, vest retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, sau cel puțin de 5,00 metri
- În cazul unor extinderi ale unor construcții existente, retragerile laterale față de limitele de proprietate vor fi de 3,00 m, chiar dacă construcțiile existente sunt amplasate la o distanță mai mică de 3,00 m

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

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

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice - la strada Miron Costin sau strada Cristian, direct sau prin servitute de trecere, proiectate în conformitate cu normele de apărare 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 respectareanormativului de proiectare a drumurilor.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor 8,00m - la cornișă
- 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 posteriore ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- lucrările tehnice ( rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor; 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 inconjurătoare;
- 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 50% din suprafața incintelor
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m 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;

#### **IMPREJMURI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,80 m, iar spre limitele laterale și posteriore separarea se recomandă a se realiza cu împrejurimi – transparente de maxim 1,80m dublate cu vegetație.
- Se interzice folosirea panourilor prefabricate din beton pentru împrejurirea la stradă

#### **POSSIBILITATI 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

##### **GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- G.O. = 50%

##### **SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI**

- Sp.V. = 50%

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz Direcția de Agricultură a județului Maramureș
- Aviz – A.N.I.F. Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- 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;
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în

- A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan
- extravilan

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

- U.T.R. - L2 Subzona locuințelor individuale

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 din schimbarea UTR-ului existent din A1b – vii, pășuni și livezi în intravilan în L2 Subzona locuințelor individuale și introducerea în intravilan.

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

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

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