



## 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@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 34037/05.10.2020

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Includere teren în intravilan zonă mixtă - servicii - întreținere auto, activități productive mici, administrație - locuințe de serviciu", Municipiul Baia Mare, strada Cernești, nr.1, Județul Maramureș, identificat prin C.F. nr. 116969 Baia Mare, nr. cadastral 116969; inițiator: Jisa Cătălin Nicolae, proiect nr. 844/2018, elaborat de SC STUDIORING SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Rita Maria Jakab.

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 844 din 19.07.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 09.09.2020, 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. 116968 Baia Mare, nr. cadastral 116968 și C.F. nr. 116969 Baia Mare, nr. cadastral 116969, proprietar Jisa Cătălin Nicolae.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 5832 mp
- Proiect nr. 844 din 2018, elaborat de SC STUDIORING SRL, specialist cu drept de semnătură Arh. Rita Maria Jakab.
- inițiator: Jisa Cătălin Nicolae

### Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

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

Imobilele înscrise în CF nr. 116968 Baia Mare, nr. cad. 116968 și CF nr. 116969 Baia Mare, nr. cad. 116969 sunt situate în extravilanul Municipiului Baia Mare.

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

Având în vedere faptul că pentru imobilul înscris în cartea funciară nr. 116968 Baia Mare, nr. cadastral 116968, în suprafața de 500 mp, nu s-a obținut scoaterea din circuitul agricol conform Avizului nr. 180/18.06.2020 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, această suprafață nu va fi introdusă în intravilanul Municipiului Baia Mare, prevedere menționată în cuprinsul documentației de urbanism.

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

ZONA CM2j – ZONĂ MIXTĂ – SERVICII- INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI,ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU

### Indicatori urbanistici propuși:

#### UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiunea dominantă :

- construcții și amenajări pentru servicii de întreținere auto, activități de producție mică și depozitare nepoluante,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

Funcțiuni complementare :

- anexe : birouri, administrație, sedii de societăți, parcuri conform tipului funcțiunii, circulație interioară, spații verzi- amenajări specifice funcțiunii, echipare edilitară.
- servicii complementare de susținere a activităților de bază.

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

- servicii și comerț cu condiția ca acestea să nu constituie surse de poluare ce ar putea afecta mediul și caracterul zonei.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. ( Art.33 din RGU).

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la art.1 și 2.
- servicii generatoare de trafic intens ce ar putea perturba circulația majoră a drumului;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările existente, canalele existente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros, cu efecte disfuncționale asupra circulației;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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 apelor meteorice

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

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea sau comasarea parcelelor se va face cu condiția ca acestea să îndeplinească următoarele criterii :

- să aibă acces din drum public sau privat;
- suprafața minimă a parcelei în cazul unor investiții cu obiective economice de servicii sau producție : 3000 mp; -front la strada de minim 30,0 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate amplasării de locuințe : 1,000 mp cu front stradal minim 20,0 m;
- parcelele să aibă forme regulate.

În cazul în care în urma unei acțiuni de divizare-comasare nu se îndeplinesc condițiile de mai sus, constructibilitatea poate fi obținută în urma întocmirii unui PUD, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

Vor fi respectate retragerile minime de la aliniament precizate în planșa de Reglementări, retrageți față aliniament de minim 5,0 m.

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

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare vor ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

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

- distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate și securitate;
- distanța minimă obligatorie între corpuri va fi  $H/2$  - jumătate din înălțimea la cornișa construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate (dar nu mai puțin de 2,0 m) dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădire și nici ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces carosabil adecvat, de minim 6.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- se va asigura acces pentru intervenție în caz de incendiu;

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Parcarea și staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se va asigura în interiorul parcelelor atât pentru vehiculele de transport cât și pentru autovehiculele clienților sau personalului unității.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

Înălțimea construcțiilor, regim de înălțime:

- va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Reglementări urbanistice, respectiv P+2 și înălțimea maximă la cornișă de 10,0 m.
- în cazuri justificate din punct de vedere arhitectural-urbanistic, sau din necesitate de spații suplimentare impuse de o viitoare funcțiune, părți din construcții pot avea un regim de înălțime maximă de P+2+M,  $H_{max} = 12,0$  m.

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

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele de acces pe baza unor studii și avize suplimentare;
- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală,

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- este interzisă autorizarea construcțiilor în zonă fără asigurarea echipării cu toate unitățile, din rețelele publice sau din surse proprii.
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare.
- echiparea cu utilități publice se va face prin branșare la rețelele existente în zonă, pe
- măsura realizării (extinderii) acestora.
- branșamentul și extinderea rețelelor în zona studiată se fac pe cheltuiala beneficiarilor.

**► Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor se va realiza din rețeaua de alimentare existentă prin extinderea acesteia.

**► Canalizare:**

- canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în bazine vidanjabile etanșe, amplasate conform planului reglementări edilitare, sau pe alte amplasamente în cadrul incintei. La schimbarea poziției bazinelor se vor respecta prevederile normativelor privind distanțele față de clădiri, față de sursele de apă potabilă. În momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la rețeaua centralizată viitoare de canalizare menajera.
- apele meteorice și de suprafață vor fi conduse prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, gravitațional, astfel încât prin pante longitudinale și transversale, apele de suprafață să fie îndepărtate de fronturile construite și de suprafețele special amenajate.

**► Alimentare cu energie electrică**

Se va realiza racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conductele se vor poza subteran pe suprafața terenului proprietatea beneficiarului.

**► Alimentare cu căldură:**

Încălzirea se va asigura individual cu surse electrice, apa caldă menajeră va fi asigurată de boilere electrice sau prin centrale termice proprii pe combustibil solid.

**► Gospodărie comunală:**

- fiecare obiectiv, indiferent de funcțiunea acestuia, va fi prevăzut cu spații de colectare a deșeurilor în containere;
- se va rezolva în mod corespunzător pre-colectarea, colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în incinta obiectivului propus;
- materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticla și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor;
- colectarea deșeurilor se va asigura prin contract cu o societate autorizată;
- deșeurile, se vor colecta și se vor depozita pe platforme special amenajate și vor fi preluate și transportate de către societățile specializate pe bază de contract sau se vor livra unităților economice pentru a fi reutilizate, prelucrate.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- se vor amenaja pe suprafețele rămase libere în cadrul parcelei;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie, înaltă);
- se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; amenajarea de spații plantate pe suprafața cu gazon, arbuști ornamentali, plante floricole.

**IMPREJMURI:**

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri :
- imprejmuiri transparente, care vor putea fi dublate de garduri vii;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m;
- porțile situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

- P.O.T. Maxim 45%

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

- C.U.T. Maxim 1,2 ADC/mp.teren

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	0	0	1450	27,20
CIRCULAȚII	0	0	1600	30
„SPAȚII VERZI	5332	100	2282	42,80
<b>TOTAL</b>	<b>5332</b>	<b>100</b>	<b>5832</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;
- TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS
- DRUSAL SA
- C.N.T.E.E. Transelectrica SA-ST Cluj
- Acord tehnic ANIF;
- Acord APIA;
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ MARAMUREȘ;
- CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ;
- Comisia municipală de sistematizare a circulației;
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- Acord al titularului dreptului de concesiune pe drumul de acces;
- Analiza indicatorilor sicio-economici pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan;
- Studiu de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fonduri publice.
- 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 catre 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 în intravilanul municipiului Baia Mare și reglementarea urbanistică a acestuia.

**Funcțiunea propusă**

ZONA CM2j – ZONĂ MIXTA – SERVICII- INTRETINERE AUTO, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI,ADMINISTRATIE – LOCUINTE DE SERVICIU

**Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente - zonă situată în extravilan și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru inroducere 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. 133, art. 139 și 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**