



## 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. 22929, 15359 din 15.07.2020

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIA MARE, PARCELARE, REALIZARE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI DOTĂRI-SERVICII AFERENTE, AMENAJĂRI INCINTE, ÎMPREJMUIRI, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Valea Borcutului nr. F.N. identificat prin C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097, Inițiatori: BULZAN DUMITRU GHEORGHE, proiect nr. 101/2017 elaborat de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L., Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Urb. Filip Ionuț

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 646 din 25.06.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare pentru elaborare PUZ, valabil până la data de 12.08.2020 conform Decretului prezidențial din data de 16.03.2020 privind instituirea stării de urgență.
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 17 din 02.03.2020 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, este delimitat la nord de bd. Independenței, la vest este delimitat de pârâul Valea Borcutului, la est de teren proprietate privată, iar la sud teritoriul este delimitat de terenuri proprietate privată.
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 20.600 mp.
- Funcțiunea propusă U.T.R. U1 - Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ partial M sau E, U.T.R. U2 - Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșirute P+1+ER (M), locuințelor cuplate, U.T.R. V - Zona verde
- proiect nr. 101/2017 elaborat de S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L., Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Urb. Filip Ionuț;
- Inițiator: BULZAN DUMITRU GHEORGHE;
- Titlu asupra terenului : C.F. 102097 Baia Mare, nr. cad. 102097.

#### Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1; respectiv parțial în extravilanul municipiului Baia Mare; folosința actuală: fâneață și pădure.

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

- U.T.R. U1 - Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ partial M sau E
- U.T.R. U2 - Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșirute P+1+ER (M), locuințelor cuplate

- U.T.R. V - Zona verde

## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

#### U.T.R. U1 locuințe individuale

- locuințe individuale construite în regim izolat având partiul amenajat pe un nivel

#### U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

- locuințe colective mici cu maxim 8 apartamente D+P+2E
- locuințe cuplate
- locuințe înșiruite P+1+ER sau mansardă
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale adecvate zonei
- 

#### U.T.R. V zonă verde

- alei pietonale și 1 loc de parcare cu posibilitate de întoarcere

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### U.T.R. U1 locuințe individuale

- se acceptă accente verticale în regim de înălțime D+P+E(M) maxim 40% din suprafața construită la sol
- se acceptă locuințe individuale construite în regim de înălțime D+P+E(M), dacă suprafața construită la sol nu depășește 65mp.
- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul,
- se va construi doar în sistem izolat,
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate

#### U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite

- se vor face studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare acolo unde este cazul
- se va construi în așa fel încât să nu se obtureze servitutea de vedere a parcelelor aflate în partea superioară a parcelei studiate
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu genereze trafic important de mărfuri, program prelungit după orele 22:00, să fie amplasate la parterul imobilelor cu acces direct din strada V. Borcutului sau strada principală de acces din V. Borcutului.

#### U.T.R. V zonă verde

- nu e cazul

### UTILIZĂRI INTERZISE

#### U.T.R. U1 locuințe individuale

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice altă funcțiune în afara celor admise
- construirea unor anexe pentru depozitare sau creșterea unor animale de companie sau de subzistență
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de construire, mansardare, supraetajare la construcțiile existente care nu respectă regulamentul din zonă

#### **U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite**

se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- 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 circulației publice
- Autobaze și stații de întreținere auto

#### **U.T.R. V zonă verde**

- orice alte lucrări în afara celor admise

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

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

##### **U.T.R. U1 locuințe individuale**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile, acestea se vor amenaja cu spații de joacă, grădini sau scuaruri care să deservească locuitorii din zonă.

##### **U.T.R. U2 locuințe colective mici, locuințe înșiruite**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Pentru locuințe colective mici:

- se va respecta HCL aprobat privind suprafața terenului

Pentru locuințe înșiruite:

- suprafața minimă de 150mp
- front la stradă de 8m
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

##### **U.T.R. V zonă verde**

- parcela delimitată pentru această funcțiune nu se poate extinde

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

- U1 - clădirile se vor alinia la 1,50 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- U2 - clădirile se vor alinia la 6,00 m de limita de proprietate față de drumul de servitute;
- V - nu e cazul

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

**U.T.R. - U1, U2**

- retragerea față de limitele laterale se vor realiza conform Codului Civil - art. 611, art. 612, art. 614, art. 615, 616
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 5,00 metri

**U.T.R.- V**

- nu este cazul

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****U.T.R. - U1, U2**

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99
- 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.

**U.T.R.- V**

- nu este cazul

**CIRCULAȚII SI ACCESE****U.T.R. - U1, U2**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- drumul de servitute se va amenaja cu o zonă carosabilă de 5,00m lățime și acostament pe ambele părți, zone de supralărgire în zonele cu pantă peste 20%

**U.T.R. - V**

- se va face acces din drumul nou creat în zona de studiu

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR****U.T.R.- U1, U2**

- 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, a HCL aprobate pentru locurile de parcare amenajate în cazul locuințelor colective mici

**U.T.R.- V**

- se va asigura un loc de parcare cu posibilitatea de întoarcere

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****U.T.R. - U1**

- pentru construcțiile cu un nivel și acoperiș terasă, înălțimea maximă admisă este de 4,00m
- pentru construcțiile cu mai multe nivele ( D+P+M ), înălțimea maximă admisă este de 6,00m la streșină, respectiv maxim 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a casei.

**U.T.R. - U2**

- pentru construcțiile cu regimul de înălțime D+P+2E, înălțimea maximă admisă este de 9,00m față de cota inferioară a trotuarului de protecție a construcției.

**U.T.R. - V**

- nu este cazul

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****U.T.R. - U1, U2**

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspective multiple
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, păci 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 cu culori pastelate, șindrila
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale din panouri ondulate.

**U.T.R. - U1**

- construcțiile pe un singur nivel vor avea acoperiș de tip terasă - terase verzi , cu vegetație extensivă, pantele teraselor vor fi cuprinse între 5-15 grade pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice
- terasele circulabile vor fi cuprinse în compoziția volumetrică a întregului imobil, fără să fie acoperite individual cu structuri de tip filigorii
- acoperișurile clădirilor, acolo unde este cazul se vor realiza în două ape cu pante egale și nu mai mici de 45grade.

**U.T.R. - U2,**

- acoperișurile înclinate cu pantă mai mică de 45grade se vor realiza cu vegetație extensivă, se recomandă acoperișuri între 5-15grade, cele cu pantă egală sau mai mare de 45grade se vor realiza în două ape și învelitori menționate mai sus

**U.T.R. - V**

- nu este cazul

**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****U.T.R. - U1, U2**

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime înaltă, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% 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 10 arbori.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate;

**U.T.R. - V**

- se va crea o perdea de verdeață perimetral zonei pentru a crea intimitate

**IMPREJMUIRI****U.T.R. - U1, U2**

- se recomandă împrejmuirea întregului ansamblu reglementat cu gard din panouri de plasa metalică dublat cu gard viu.
- Se interzice împrejmuirea parcelelor individual, parcelele se pot delimita doar prin vegetație de mică înălțime

- 

**U.T.R. - V**

- se va împrejmu zona cu o perdea de verdeață
- nu se acceptă împrejmuiri opace

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)****U.T.R.- U1, U2**

- P.O.T. Maxim 20%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)****U.T.R. - U1**

- C.U.T. Maxim 0,6

**U.T.R. - U2**

- C.U.T. Maxim 0,6

**Avize:**

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș
- Direcția Silvică a Județului Maramureș
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ,
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție S.A.
- ELECTRICA S.A.
- S.C. DRUSAL S.A.
- 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 de trafic

- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.;

## **MOTIVARE**

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

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – L1b - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți - având înălțimea maximă P+ mansardă, P+1; respectiv parțial în extravilanul municipiului Baia Mare; folosința actuală: fâneață și pădure.

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

- U.T.R. U1 - Subzona locuințelor individuale cu (D)+P+ parțial M sau E
- U.T.R. U2 - Subzona locuințelor colective mici cu max. 8 apartamente D+P+2E, locuințelor înșiruite P+1+ER (M), locuințelor cuplate
- U.T.R. V - Zona verde

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.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. Izabella Mihaela Morth**

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