



## 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 . 45402 din 29.12.2020

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal **Introducere teren în intravilanul municipiului Baia Mare pentru construire locuință**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Miron Costin, f.n., județul Maramureș  
Proiect nr. 3 din 2019, elaborator: Sc Pan Impex SL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emis certificatul de urbanism nr. 1328 din 13.09.2019 cu valabilitate până la 13.09.2021;
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 29 /07.12.2020 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat cuprinde parcelele de teren identificate prin CF nr. 124848 Baia Mare nr cad. 124848 proprietar....., CF nr. 125176, 121427 și 125178 Baia Mare, nr cad. 125176, 121427 și 125178, proprietari....., bun comun, CF nr. 125175 și 125179 Baia Mare, nr. cad. 125175 și 125179, proprietar..... Zona studiată este delimitată la nord și est de strada Miron Costin, la sud și vest de proprietăți private
- Suprafața totală a zonei studiate este de **10.467** mp extravilan
- Categoria de folosință conform CF: arabil+vie+fâneață

Funcțiunea propusă a terenului: **UTR- L2b – Subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maxima S(D)+P, S(D)+P+1(M).**

Inițiatori: Orha Andrei, Todinca Ștefan și Todinca Adriana Claudia, Takacs Laszlo Dezso

- Proiect nr. 3 din 2019, elaborator: Sc Pan Impex SRL;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF nr. 124848 Baia Mare nr. cad. 124848 proprietar....., CF nr. 125176, 121427 și 125178 Baia Mare, nr cad. 125176, 121427 și 125178, proprietari....., bun comun, CF nr. 125175 și 125179 Baia Mare, nr. cad. 125175 și 125179, proprietar.....

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 /1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare

Folosința actuală: conform CF arabil+vie+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 – Subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maxima S(D)+P, S(D)+P+1(M).**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000mp, front minim de 12,0 metri la stradă și vor avea asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

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

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5m, 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**

Se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere, amplasarea construcțiilor se va face doar izolat

- Se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m față de vecinătăți;

Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și avizului de siguranța la foc, 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 va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri. Construcțiile se vor amplasa și configura în așa fel încât umbra proiectată să nu depășească pe parcela învecinată umbra proiectată a împrejuririi.

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

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accese carosabile pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele și se vor realiza supralărgiri

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

#### **STAȚIONAREA 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 7m la cornișă;

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor 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 fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 bransamente pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi realizate subteran.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime medie, mică;

Spațiile verzi vor reprezenta minim 70% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 50,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă 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 recomandă 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 și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 3,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti ;

Porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.

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

**POT maxim = 20%**

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

- CUT maxim= 0.4 mp Adc / mp teren pt.înălțimi P,S(D)+P
- CUT maxim= 0.6 mp Adc / mp teren pt.înălțimi P+1(M),S(D)+P+1(M)

**Bilanț teritorial**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	2063,60	19,7
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	0	0	1076,50	10,3
Spații verzi	10467	100	7326,90	70
Total suprafață zonă de studiu	10467	100	10467	100,00

**Avize: ,**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- Electrica SA;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;
- Acord/Aviz ANIF;
- Aviz Consiliul Județean;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atesta pentru cerința de calitate Af-rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;
- 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 și a drumului de acces, vizat de OCPI Maramureș;
- Dovada privind achitarea taxelor catre 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 24253 /2020.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de 10.467 mp este cuprins în extravilanul municipiului Baia Mare

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: Introducerea în intravilan și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înalțimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă **UTR- L2b – Subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maxima S(D)+P, S(D)+P+1(M).**

, cu regim de înălțime **P,S(D)+P sau P+1(M),S(D)+P+1(M), RH maxim = 7 m la cornișă.**

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