



## 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 . 7637 din 26.02.2021

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din A1a – activități agroindustriale nepoluante în locuire – locuire individuală**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Sebeșului, nr. f.n, județul Maramureș, Proiect nr. 257 din 2019, elaborator: Sc Arhhome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: .....inițiatori: .....

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1591 din 11.11.2019 cu valabilitate până la 11.11.2021,
  - A fost emis avizul arhitectului șef nr. 3/02.03.2021 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 nord de strada Sebeșului, la est și vest de proprietăți private, iar la sud de Pârâul Craica. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului.
  - Suprafața totală a zonei studiate este de **4.987** mp intravilan
  - Categoria de folosință conform CF: arabil+drum
- Funcțiunea propusă a terenului: **UTR-L2R**-Zona de locuire individuala

Inițiatori : .....

Proiect nr. 257 din 2019, elaborator: Sc Arhhome SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: .....

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF nr. 125424 Baia Mare, nr. cad. 125424 .....; CF nr. 121323 Baia Mare, nr. cad. 121323, proprietatea lui .....; CF nr. 121322 Baia Mare, nr. cad. 121322, proprietatea lui .....; CF nr. 111886 Baia Mare, nr. cad. 111886 proprietatea lui ....., SC FOREXPORT SRL,.....; CF nr. 125423 Baia Mare, nr. cad. 125423, proprietatea lui ..... ; CF nr. 125594 Baia Mare, nr. cad. 125594, proprietatea lui .....; CF nr. 125595 Baia Mare, nr. cad. 125595, proprietatea lui .....; CF nr. 125596 Baia Mare, nr. cad. 125596 proprietatea lui .....

#### 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 necesita suprafețe mari.

Folosința actuală: conform CF arabil+drum

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-L2R**-Zona de locuire individuala

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 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 minim 3m** față de drumul de servitute

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

Clădirile se vor amplasa în regim izolat,  
Retragerea față de limitele laterale.

- **3,00 m** față de limita de proprietate

Distanța se poate reduce la 1,0 m doar cu acordul autentificat al vecinului;

Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

Nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de **1,00 m** față de limita de proprietate;

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

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică sau drum cu drept de servitute;

Se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se admite numai 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 modificata prin HCL 523/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **P+1(M)**, RH maxim = **7,00 m** la cornișă.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumetria noilor cladiri, precum si modul de realizare a fatadelor necesita o atentie deosebita data si de pozitia 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 bransamente 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 50% 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 50% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

Spațiile neconstruite și neocupate de acces, 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 imprejmuiiri 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= 0.90 mp Adc / mp teren

Bilanț teritorial pe zona studiată :

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	0	0	690	13,84
Căi de comunicație – carosabile și pietonale	585	11,73	845	16,94
Spații verzi	4402	88,27	3452	69,22
Total suprafață zonă de studiu	4987	100	4987	100

**Avize: ,**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș;
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- Electrica SA;
- Telecom Romania Communications SA;
- Aviz SC Filiala Distribuție Energie Electrică Distribuție Transilvania Nord SA;
- Acord/Aviz ANIF;
- Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat 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/cadastral 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 14443 din 26.02.2021 Având în vedere Hotărârea nr.24/14.05.2020 a CNSU pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbateră publică nu a 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 in suprafață totala de 4987 mp este cuprins 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.

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 reglementarilor 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-L2R**-Zona de locuire individuală, cu regim de înălțime **P+1(M)**, RH maxim = **7,00 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 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**