



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, inițiatori: ... și soția ...

**Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,**  
2024,

#### **Examinând :**

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 55135 din 22.12.2023, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131766 Baia Mare cu nr. CAD 131766, C.F. 131767 Baia Mare, nr. cad. 131767, C.F.nr. 115974 cu nr.topo 4118/9/9/2/3. Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...., inițiatori: ... și soția ...

Solicitarea domnilor ... și soția ..., cu domiciliul în municipiul ..., bld ..., nr. ..., ap. ...., în calitate de proprietari, înregistrată cu nr. 55135 / 20.12.2023

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr.15/ 23.11.2023,
- Raportul de specialitate nr. 55135 din 22.12.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

#### **În temeiul prevederilor:**

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**HOTĂRĂȘTE**

- Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 131766 Baia Mare cu nr. CAD 131766, C.F. 131767 Baia Mare, nr. cad. 131767, C.F.nr. 115974 cu nr.topo 4118/9/9/2/3 și Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ... și soția ..., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția prefectului - Județul Maramureș
  - Primarul Municipiului Baia Mare
  - Arhitectul Șef
  - .....
  - Direcția Generală Dezvoltare Publică
  - Compartimentul elaborare documente, arhivă

**Inițiator**

**Dăncuș Ioan Doru**  
**Viceprimar desemnat**  
**p. Primar**

**Contrasemnat pentru legalitate****Jur. Lia Augustina Mureșan**

**Secretar general al Municipiului Baia**  
**Mare**



## 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. 34845, 50651 / 23.11.2023

Ca urmare a cererii adresate de **ȘI:** cu domiciliul în județul  
Municipiul **Bd.**, nr. **1**, ap. **1**, înregistrată la nr 34845 din 17.08.2023, a completărilor  
depușe cu nr 50651 din 22.11.2023 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de  
25.08.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,  
cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 15 din 23.11.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal " **Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală**", generat  
de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș.

**Inițiatori:**

**ȘI:**

**Proiectant:**

**DE ARHITECTURĂ S.R.L**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb.**

#### **Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în zona de Nord a orașului și se află  
parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, fiind învecinat la Nord cu zonă împădurită a  
Statului Român, la Est cu proprietate privată și proprietate a Statului Român iar în Sud și Vest cu proprietăți  
private

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr. 131766 Baia Mare, nr. cadastral  
131766 în suprafață de 2463 mp, CF nr. 131767 Baia Mare, nr. cadastral 131767 în suprafață de 67 mp și  
drum existent cu nr. Topo 4118/9/9/2/3 în suprafață de aproximativ 403.90 mp. Suprafața totală a zonei  
studiate este de 2933,90 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extrasului de carte  
funciară.

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

##### **a) Indicatori urbanistici existenți:**

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare  
**UTR- L1b** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă  
P+ M, P+1; și **UTR A1b-** subzona viilor, pășunilor și livezilor.

Categoria de folosință conform CF: vie, fâneată.

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

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea  
maximă P+ M, P+1;

##### **b) Indicatori urbanistici propuși:**

- Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 20 %

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim pentru înălțimi P = 0,2 mp.ADC/mp.teren

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+M, P+1 = 0,3 mp.ADC/mp.teren

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=40%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 60%

• **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7.0 metri
- înălțime maximă admisibilă totală - 10.0 metri.

• **Utilizări admise**

-locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, P+1

• **Utilizări admise cu condiționări :**

Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P + M, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0m.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
- înălțimea maximă recomandată este P+mansarda, P+1;

se va asigura un procent de acoperire asupra feței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;

- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri .

• **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale de peste 4UVM ;
- depozitare en gros;
- depozități 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 circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:**

• **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 4.0 m.

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțime la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei 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

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

• **Circulații și accese :**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0 metri lățime
- se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație;
- se vor crea drumuri "de câmp" prin fundurile de lot care pot rămâne în proprietate privată.

• **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și capacitatea construcțiilor în Condițiile art.33 din H.G.nr.525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectare a parcajelor de autoturisme în localități” respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.

- 1 loc de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 80 mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7.0 metri
- înălțime maximă admisibilă totală - 10.0 metri

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

• **Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

• **Spații libere și spații plantate**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;



- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate în procent de minim 60%.

• **Împrejmuiri**

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.08.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

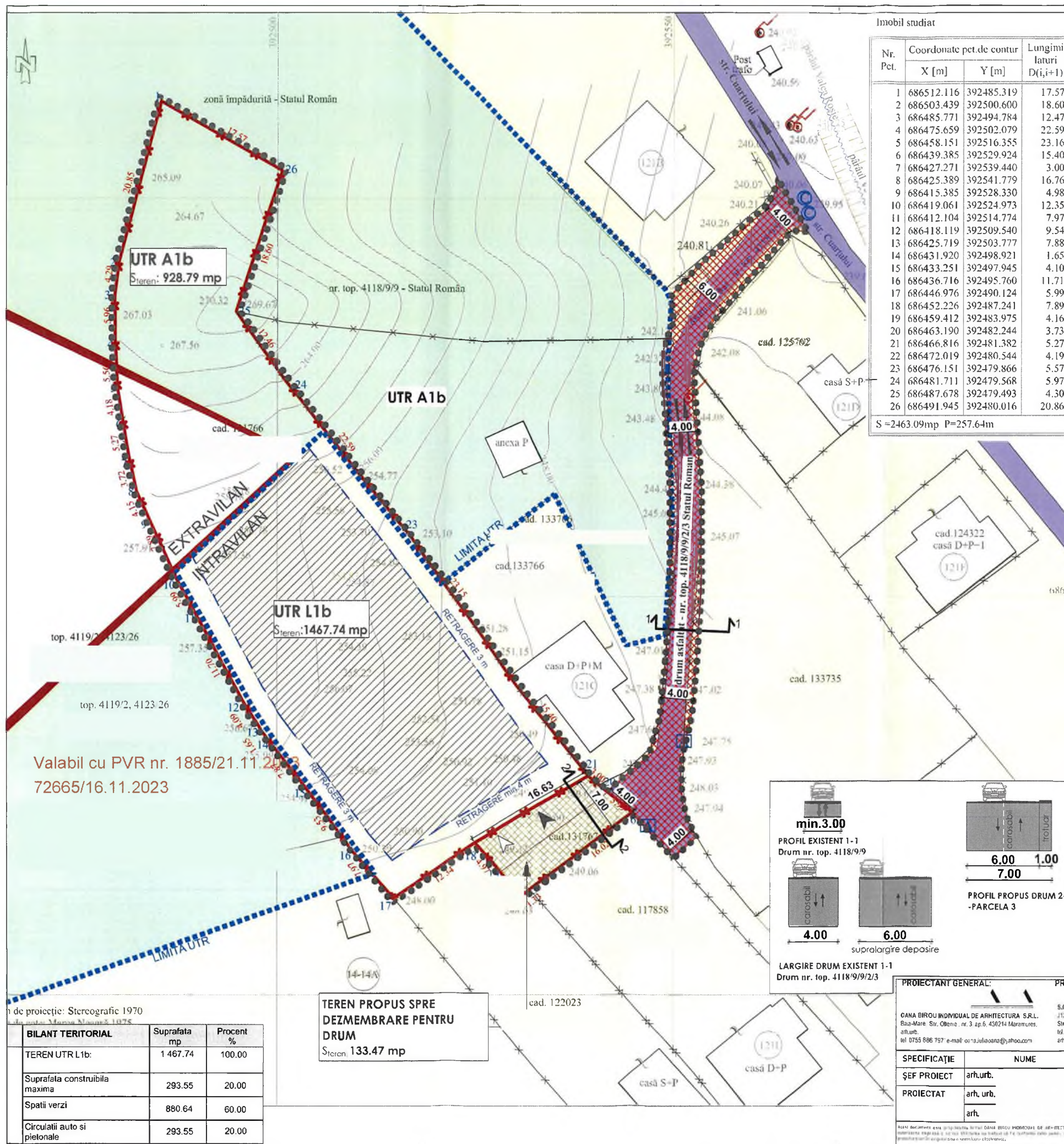
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 706 din 28.06.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

p. Primar  
**Viceprimar desemnat**  
**Ioan Doru Dăncuș**

Arhitect Șef  
**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Director (Executiv Direcția Urbanism  
**Ind. Urb. Jur. Mirela Ioanice**





## LEGENDA

### LIMITE

- Limita parcele studiate
- Limita parcele existente
- Limita UTR
- Limita intravilan
- Zona reglementata prin PUZ

### CONSTRUCTII

- Constructii existente vecinatati

### DRUMURI

- Drumuri existente
- Largire drum existent - nr. top. 4118/9/9/2/3
- Teren in proprietatea beneficiarului propus spre dezmembrare pentru drum 133.47m

### ZONIFICARE

#### U.T.R. L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL

- U.T.R. L1b- subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire avand inaltimea maxima P+ M, P+1;

#### U.T.R. A1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

- U.T.R. A1b- subzona villor, pasunilor si livezilor

### ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ ESTE CONSTITUITA DIN :

-CF. NR. 131766 , NR. TOPO CAD. 131766,

Steren = 2.463.00 mp,  
UTR partial A1b, partial L1b  
categorie de folosinta: vie,faneata

-CF. NR. 131767 , NR. TOPO CAD. 131767,

Steren = 67.00 mp,  
UTR L1b  
categorie de folosinta: vie

- C.F. nr. 115974, NR. TOPO. 4118/9/9 Baia Mare,DRUM EXISTENT  
4118/9/9/2/3

Steren conform CF= 1218.00 mp,  
Steren masurata conform ridicare topo pt.reglementare drum= 403.90 mp

### SITUATIA PROPUSA:

#### - TEREN PROPUȘ SPRE DEZMEMBRARE PENTRU DRUM

Steren: 133.47 mp

#### - TEREN UTR L1b:

Steren:1467.74 mp

Suprafata teren care va trece din UTR A1b in UTR L1b:

1 221.82 mp

POT max= 20%

CUT max= 0.3 mp.ADC/mp teren

Sspatiu verde= 60%

Regim de inaltime: P+M, P+1

H max cornisa= 4.00 m, H max total/atice= 10.00 m

#### - TEREN UTR A1b:

Steren: 928.79 mp

Județul Maramureș  
Municipiul  
Baia Mare  
NEXĂ LA  
VIZUL ARHITECTULUI ȘEF  
Nr. 15 123.11.2023





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTA INDIVIDUALA

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor urbanistice si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Baia Mare (aferent P.U.G. Baia Mare)

#### UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA

**Zona L1b- Subzona locuintelor individuale de tip rural cu regim izolat de construireavand inaltimea maxima P+ M, P+1;**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR IN VEDEREA CONSTRUIRI LOCUINTA INDIVIDUALA</b>
Beneficiar	<b>SI</b>
Amplasament	mun.Baia Mare, nr.F.N., jud.Maramures
Proiectant general	<b>OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.</b> Baia-Mare, Str. Olteniei, nr. 3, ap.6, 430214, Maramures, Tel: 0755866797
Proiectant de specialitate urbanism	<b>LINIE PUNCT SRL</b> Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahta, Cluj, Tel: 0757796706
Numar proiect	<b>23/ 2022</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>
Data	<b>noiembrie 2023</b>



## CUPRINS

I.	DISPOZITII GENERALE.....	3
I.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	3
I.2.	Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	3
I.3.	Domeniul de aplicare .....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....	4
II.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	4
II.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și aparareă interesului public.....	4
II.3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	4
II.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	5
II.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitată.....	5
II.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	5
II.7.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	5
III.	ZONIFICARE FUNCționalĂ .....	5
III.1.	Unități și subunități funcționale.....	6
III.2.	Prevederi la nivelul unităților și subunități funcționale.....	6
	SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	6
	SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	7
	SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

### I. DISPOZITII GENERALE

#### ***1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism***

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-ului studiat, respectiv:

**UTR L1b- Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMARE DE UTR ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚA INDIVIDUALĂ”.**

Terenul studiat se situează într-o mai mare parte în intravilanul mun. Baia Mare și parțial în extravilan, fiind amplasat în zona de nord a orașului.

Suprafața totală de teren reglementată este de 2 933.90 mp. Suprafața totală de teren pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificată prin **C.F. 131766, nr. cad. 131766** în suprafața de **2 463.00 mp**, prin **C.F. 131767, nr. cad. 131767** în suprafața de **67.00 mp** și drum existent cu nr.topo 4118/9/9/2/3 în suprafața măsurată conform ridicării topografice pentru reglementare drum în suprafața de **403.90 mp**. din suprafața totală de **1 218 mp** conform **C.F.nr. 115974**. Conform **C.F. 131766**, categoria de folosință a terenului este: vie și fâneată și

apartine lui SUCIU LINDA SI SUCIU GAVRIS. Conform **C.F. 131767**, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui SUCIU LINDA SI SUCIU GAVRIS. Conform **C.F. 115974** terenul cu nr.topo 4118/9/9/2/3 apartine Statului Roman.

Vecinii Calin Adrian si Mariana au intrat in posesia titlului de proprietate nr. 20540 in data de 2.03.2023 asupra lotului 1 si 2 de teren (nr.cad.133766 si nr.cad.133735), care la momentul obtinerii Avizului de Oportunitate nr. 15 din data de 28.07.2022 era Statului Roman. Drumul de acces a ramas in proprietatea Statului Roman.

Suprafata totala de teren in proprietate privata, apartinand lui Suci Linda si Suci Gavris este de 2 530 mp.

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului. Obiectivul proiectului este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea UTR L1b in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regin de inaltime P+M, P+1, terenul aflandu-se in 2 UTR-uri A1b si L1b.

## **1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 706/28.06.2022 si a avizului de Oportunitate nr. 15/28.07.2022 emise de Primaria Baia Mare.

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcției, cu modificările ulterioare
- Legea 350/2001 cu modificările si completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 si Ghidul de

- aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- P.U.G. Oras Baia Mare
  - R.L.U. Baia Mare
  - Regulamentul General de Urbanism

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenul cuprins în limita studiată de PUZ.

Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orasului Baia Mare, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **11.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

Se vor respecta condițiile impuse de pantele și planeitatea terenului și prevederile din studiul geotehnic întocmit pe amplasament.

### **11.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor.

Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejurimi.

### **11.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta aliniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.



Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsa în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

#### **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitata**

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor menajere.

#### **II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

#### **II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.**

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unității Teritoriale de Referință cuprinsa în prezentul Regulament.

Porțile împrejurimilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

### **III. ZONIFICARE FUNCționalĂ**

#### **III.1. Unitati si subunitati functionale**

**Caracterul existent:** Conf. PUG teritoriul studiat este încadrat în **U.T.R. L1b Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;** și **UTR A1b - subzona viilor, pasunilor și livezilor.**

**Caracterul propus:** Caracterul funcțional propus prin această documentație respectă prevederile PUG cu privire la utilizările admise. Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune

extinderea UTR L1b în vederea construirii unei locuințe individuale, terenul aflându-se în 2 UTR-uri A1b și L1b, ajutând la modernizarea și dezvoltarea zonei, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare economică și urbană, în concordanță cu prevederile PUG.

Amplasamentul este situat într-o zonă de dezvoltare rezidențială motiv pentru care este oportună și binevenită realizarea de locuințe, care vor avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă.

### **III.2. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitati functionale**

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**U.T.R. L1b-** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**- L 1b -** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L1b -** locuințe individuale în regim de construire izolat cu P , P+M, P+1.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

**L 1b -** locuințe individuale în regim de construire izolat cu P , P + M, P+1, cu următoarele condiționări:

- 1.- nu se va construi pe pante mai mari de **5%** în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. - regimul de construire va fi numai izolat;
3. - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m**.
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de **1.0**;
6. - înălțimea maximă recomandată este P+M, P+1;
- 7.- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub **20%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

**L 1b -** se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

- SE ADMITE UTILIZAREA TERENULUI PENTRU PRODUCTIE, AGRICOLA
- se admite in anexele gospodaresti adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0 metri**.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L 1b** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**L 1b** - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- parcela are suprafata minima de **500 mp**. si un front la strada de minim **12.0 m.**;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de **4.0 m**.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L 1b** - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0 metri**.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:



**L 1b** - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;

- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

**L 1b** - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**L1b** - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L 1b** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de **4.0** metri latime;

- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;

- se vor crea drumuri “de camp” prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L 1b** - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, functie de destinatia si capacitatea constructiilor in conditiile art.33 din H.G. nr. 525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, NP24/2022 Ordonanta de Urgenta 59/2022.

L1b – a. 1 loc de parcare/garare pentru o suprafată utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafată utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafată utilă mai mare de 80mp;

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**L 1b** - inaltime maxima admisibila la cornisa - **7.0** metri

**L1b** – inaltimea maxima admisibila totala– **10.0** metri

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**L 1b** - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- L 1b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
  - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- L 1b** - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 1b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- L 1b** - in zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;
- L1b**- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate in procent de minim 60%.

### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L 1b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

---

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L 1b** - POT maxim = 20%

### ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L 1b** - CUT maxim pentru inaltime  $P = 0.2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- CUT maxim pentru inaltime  $P+M, P+1 = 0.3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

Echipa proiectare,

Proiectant de specialitate urbanism,

arh. (

arh. urb. (

arh.







Nr.11355, 24604 din 08.08.2023

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

privind Planul Urbanistic Zonal pentru " Schimbare de UTR în vederea construirii de locuință individuală", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, fn., județul Maramureș.

Inițiatori:

- ...
- ...

, în calitate de proprietari

**Proiect:** 23 din 2022

Elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh.urb. ....

**Informarea și consultarea publicului** s-a făcut având în vedere Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, 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”:

### **1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 04.04.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 04.04.2023-18.04.2023  
Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 04.04.2023-18.04.2023., la adresa de email [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro) a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 11355/20.03.2023, iar dezbaterea publică a avut loc în data de 13.04.2022.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 11.07.2023 privind reconsultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 11.07.2023-29.07.2023  
Au fost invitați să participe la reconsultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 11.07.2023-29.07.2023., la adresa de email [urbanism@baiamare.ro](mailto:urbanism@baiamare.ro) a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 24604/06.06.2023, iar dezbaterea publică a avut loc în data de 21.07.2022.

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- Nu a fost cazul

**3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:**

- Nu a fost cazul

Arhitect Șef  
**Drd. Urb. Arh. Morth Izabella**

Director Executiv Direcția Urbanism  
**Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela**

Nr . 55135 din 22.12.2023

## RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală**”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș, Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: ...și soția ...

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 706 din 28.06.2022 cu valabilitate până la 28.06.2024,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 15 din 23.11.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Este situat în zona de Nord a orașului și se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, fiind învecinat la Nord cu zonă împădurită a Statului Român , la Est cu proprietate privată și proprietate a Statului Român iar în Sud și Vest cu proprietăți private.
- Suprafața totală de teren reglementată este de aprox. **2933,90 m2**

### Funcțiunea propusă a terenului:

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

Inițiatori ... și soția ...

Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin C.F. Nr. 131766 Baia Mare, cu nr. CAD 131766, in suprafata de 2 463.00 mp, prin C.F. 131767, nr. cad. 131767 in suprafata de 67.00 mp si drum existent cu nr.topo 4118/9/9/2/3 in suprafata masurată conform ridicarii topografice pentru reglementare drum in suprafata de 403.90 mp. din suprafata totala de 1 218 mp conform C.F.nr. 115974. Conform C.F. 131766, categoria de folosinta a terenului este: vie si faneata si apartine lui ... SI .... Conform C.F. 131767, categoria de folosinta a terenului este: vie si apartine lui .. SI .... Conform C.F. 115974 terenul cu nr.topo 4118/9/9/2/3 apartine Statului Roman.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

**UTR- L1b** Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1; și **UTR A1b**- subzona viilor, pășunilor și livezilor și parțial în extravilan

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



**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### **Indicatori Urbanistici Propusi**

**UTR- L1b** – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1;

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+M, P+1.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe individuale în regim de construire izolat cu P ,P + mansarda, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
  - regimul de construire va fi numai izolat;
  - se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
  - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15.0m.
  - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
  - înălțimea maximă recomandată este P+mansarda, P+1;
- se va asigura un procent de acoperire asupra feței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 20%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.
  - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;
  - se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă
  - se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri .

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
  - anexe pentru creșterea unui număr de animale de peste 4UVM ;
  - depozitare en gros;
  - depozitări 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 circulațiile publice;
  - autobaze și stații de întreținere auto;

- 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 rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela are suprafață minimă de 500 mp. și un front la stradă de minim 12.0 m.;
  - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de 4.0 m

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita vestică a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,0 m pentru clădiri cu înălțime parter și 3,0 metri pentru clădiri cu înălțime P+1-P+2.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- retragerea față de limita posterioară- sudică- a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0 metri lățime
- se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație;
- se vor crea drumuri "de câmp" prin fundurile de lot care pot rămâne în proprietate privată.

### STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și capacitatea construcțiilor în Condițiile art.33 din H.G.nr.525/1996 privind „Regulamentul general de Urbanism”, P132/1993 „Normativ pentru proiectare a parcajelor de autoturisme în localități” respectiv Anexa nr 1 la HCL 391/2017.

- 1 loc de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă maximă de 80 mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă -7.0 metri
- înălțimea maximă admisibilă totală- 10.0 metri

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădină cultivată vor fi înierbate și plantate în procent de minim 60%.

#### IMPREJMUIRI :

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;

#### POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20%,

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

C.U.T. maxim pentru înălțimi  $P = 0,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

C.U.T. maxim pentru înălțimi  $P+M, P+1 = 0,3 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

- Grad maxim de ocupare a terenului  $G.O.=40\%$
- Suprafața minimă a spațiilor verzi  $Sp.V.= 60\%$

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**

**Director Executiv Directia Urbanism**

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

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





## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. /

### **REFERAT DE APROBARE**

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n., județul Maramureș, inițiatori: ... și soția ...

#### **Examinând :**

- Solicitarea domnilor ... și ..., cu domiciliul în municipiul ..., bld ..., nr. ..., ap. ..., în calitate de proprietari, înregistrată cu nr. 55135 / 20.12.2023,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 23.11.2023.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 15 din 28.07.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală” generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Baia Mare

Categoria de folosință conform CF: vie, fâneță

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv modificarea de funcțiune în zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse :

UTR- L1b – Subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim izolat de construire având înălțimea maximă P+ M, P+1

#### **Având în vedere prevederile:**

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

**PROPUN**

Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Schimbare UTR în vederea construirii de locuință individuală”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Valea Roșie, f.n, județul Maramureș, , Proiect nr. 23 din 2022, elaborator: OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ...., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

p. Primar

**Viceprimar desemnat**

**Dăncuș Ioan Doru**