



## 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. 42946, 48931 din 02.02.2023

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Colinei, F.N., identificat prin CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044, proiect nr. AED 25/2022, elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL;

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 706 din 15.06.2021 pentru elaborare PUZ;
  - A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 21 din 7.09.2022 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 care urmează să fie reglementat prin P.U.Z este situat în nordul municipiului Baia Mare, la limita perimetrului construit de pe strada Colinei. Terenul este delimitat la nord de strada Colinei, la vest de proprietate privată, la est de proprietate privată, la sud de proprietate privată, conform planului de situație pe suport cadastral;
  - Conform PUG în curs de elaborare, terenul este propus a fi introdus în intravilan;
  - Terenul nu se suprapune cu zone de risc natural și nici nu prezintă alte tipuri de servituți.
  - Zona studiată cuprinde imobilul identificat prin nr. cad. 131043, CF131043 Baia Mare cu suprafața de 800 mp, categoria de folosință fâneată, teren extravilan, imobilul identificat prin nr. cad. 129199, CF129199 Baia Mare cu suprafața de 1000 mp, categoria de folosință fâneată, teren extravilan și imobilul CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 cu suprafața de 200 mp, categoria de folosință fâneată, teren extravilan. Cele trei imobile se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează: imobil CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, proprietar ....., imobil CF 129199 Baia Mare, nr. cad. 129199 și imobil CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044 proprietar .....
  - Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 2000 mp,
  - Funcțiunea propusă - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - Proiect nr. AED 25/2022,
  - Elaborator: SC AEDILIS PROIECT SRL,
  - Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb. ....,
  - Inițiatori: .....
- Titlu asupra terenului : CF131043 Baia Mare, nr. cad. 131043, CF129199 Baia Mare nr. cad. 129199 și CF131044 Baia Mare, nr. cad. 131044

### Funcțiunea actuală a terenului :

#### a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare:

**a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare;

- POT maxim = 0%
- CUT maxim = 0

Funcțiunea statuată este subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, iar regimul de înălțime predominant conform autorizațiilor de construire emise anterior pentru această zonă este S(D)+P+1E.

Categoria de folosință a terenului, conform C.F - Baia Mare este fâneață.

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

Unitățile și subunitățile funcționale stabilite prin PUG se detaliează prin unitățile teritoriale de referință și regulamentul aferent, prezentate mai jos

**1. UTR L2a - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Funcțiunea zonei este cea de locuire individuală de tip urban.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale unifamiliale cu regim de construire izolat și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Circulații, spații verzi, sport;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Mobilier urban;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Servicii cu acces public cu următoarele condiții :

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ;
- să implice maximum 5 persoane ;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine ;

Pentru toate funcțiuni permise altele decât locuințe se va obține acordul vecinilor direcți.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- 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;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM, orice activități care produc disconfort zonei de locuințe;
- construcții provizorii de orice fel;
- activități productive;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare de orice natură;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

#### **CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII**

- Nu este cazul.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Sunt considerate parcele construibile următoarele:

- Să aibă front la stradă de minimum 12 metri ;
- Adâncimea să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă ;
- Suprafața să fie de minimum 500 mp ;
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

- Clădirile se vor retrage de la aliniament propus cu cel puțin 5 metri, respectiv cu 9 m din axul străzii.
- Gardurile vor fi amplasate pe aliniamentul propus.

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

- sunt admise doar tipologii de construire în regim izolat.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate în mod obligatoriu la minimum 3 metri.
- se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 5 metri.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ L2a**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 metri.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 3,8 metri (Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției, stabilite prin HG 525/1996;
- Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public aflate pe terenuri proprietate publică sau după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se va respecta profilul transversal propus prin prezenta documentație.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Autorizația de Construire de către Primărie conform legii;
- Se vor respecta cerințele de parcare/garare stabilite prin HCL 104/2019 completată cu HCL 523/2019 Municipiul Baia Mare.

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

- $S(D) + P + 1/M$
- înălțimea maximă admisă la coamă: 10 metri;
- înălțimea maximă admisă la cornișă (streașină): 6metri ;

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare;
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale) ;
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru învelitori se vor folosi : țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro, tablă lisă fâltuită culoare gri, țiglă de beton culoare gri, caramiziu sau negru.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli pentru fațade în culori discrete (conform paletarului de culori anexat), cărămidă aparentă, beton aparent, pereți cortină - parțial, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri. Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); se interzice folosirea inoxului și a policarbonatului pentru stâlpi și balustrade. Acestea elemente se vor realiza din lemn, elemente metalice sau sticlă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Nu se admit soluții locale pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice sau alte utilități din serviciul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului (indiferent de modul de finanțare), dacă legea nu dispune altfel.
- Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de execuție, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială (sau după caz în rigolele stradale cu descărcare în emisari).

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Conform noilor reguli europene, toate noile clădiri vor avea performanță energetică ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice va fi aproape egal cu zero sau va fi foarte scăzut și va fi acoperit în proporție de minimum 30% cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii.

#### **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform normelor specificate în preambul;
- Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejuririle permise pentru autorizare pot fi :

- Opace - pentru protecția împotriva întruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;
- Transparente, decorative sau gard viu - necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.
- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace.
- Înălțimea maximă a împrejuririlor spre stradă va fi de maximum 1,50 metri, iar spre vecini maximum 2,2 metri din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă din metal vopsit (culare gri sau negru) sau lemn dublată de gard viu.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- POT maxim = 30%

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

- CUT maxim = 0,6

## **2. UTR T1 - Subzona transporturilor rutiere**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

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

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;

- modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

#### **CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII T1**

- Nu este cazul.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate.

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

- nu este cazul.

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

- nu este cazul.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ T1**

- nu este cazul.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- accesele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

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

- nu este cazul.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR T1**

- nu este cazul.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ T1**

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- strada propusă pentru reabilitare se va realiza conform profilului transversal întocmit pe planșa de Reglementări urbanistice.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- nu este cazul.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- nu este cazul.

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

- nu este cazul.

#### **Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu
- Aviz Direcția de Agricultură a județului Maramureș

- Aviz – A.N.I.F. Maramureș
- Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- 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;

## **MOTIVARE**

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

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

**UTR L2a** - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, din zone nou constituite și **UTR T1** - Subzona transporturilor rutiere.

- Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv introducerea terenului în intravilan în vederea construirii unor locuințe individuale cu regim de construire izolat, și a amenajării cailor de comunicație.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General, aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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. Arh. Urb. Morth Izabella**

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