



## 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 .33919 din 29.07.2022

### RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Dezvoltarea centrului de cartier cu spații pentru locuințe, prestări servicii și spații comerciale**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Griviței, nr. 56, județul Maramureș, Proiect nr. 1522 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: ..... inițiator: Sc Arterio Impex SRL

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 306 din 16.03.2022 cu valabilitate până la 16.03.2024,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 18/07.07.2022 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 parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Griviței și este delimitat la nord de str. Griviței, la est de str. 16. Februarie și proprietăți private, la sud de albia râului Săsar iar la vest de proprietăți private.
- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **6547 mp**

Dupa consultarea publicului s-a propus renunțarea la funcțiunea de locuințe colective și în cadrul sedintei CTATU din data de 28.01.2022 s-a avizat funcțiunea de locuințe individuale , cuplate sau insiruite cu regim de înaltime S(D)+P+2E :

UTR CM1 – REZIDENTIAL : LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE

Initiator: Sc Arterio Impex SRL

Proiect nr. 1522 din 2020, elaborator: SC Ambient SRL , specialist cu drept de semnătură RUR: .....

Zona studiată cuprinde imobilul înscris în identificat prin în C.F. 131557, 108683 Baia Mare, nr. cadastrale 131557, nr. top. 1786, proprietatea lui SC ARTERIO IMPEX SRL, cotă actuală 1/1.

#### 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: CC1a** - subzona centrelor de cartier existente sau parțial existente.

**UTR: V1a** - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

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 CM1 – REZIDENTIAL : LOCUINTE – PRESTARI SERVICII SI SPATII COMERCIALE**

##### **UTILIZARI ADMISE**

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții pentru locuințe individuale , cuplate sau insiruite cu regim de înălțime S(D)+P+2E
- apartamente de tip hotelier ;
- spații destinate prestărilor de servicii : coafura-cosmetica-birotica-frizerie- gimnastica—consultatii juridice- proiectare , educatie etc
- construcții cu spații aferente întretinerii persoanelor în vârstă sau cu deficiențe fizice sau de handicap ;
- spații comerciale de dimensiuni specifice en-detail ;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobiliu urban;
- spații libere pietonale;

##### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, saloane de coafură și frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a întregului parter aparținând clădirii.

##### **UTILIZARI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

#### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

- suprafața minimă a parcelei se recomandă să fie de 500 mp cu deschiderea la stradă sau la o cale de acces din interiorul zonei studiate de min. 15,00 m ;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea fata de aliniament la strada Grivitei - 5 m

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale zonei studiate la o distanță de 3 m ;
- in cazul lotizarilor ulterioare in cadrul zonei studiate - distantele dintre obiectivele propuse si limitele laterale sau posterioare va fi de minim 3m.
- față de laturile care se învecinează cu terenuri ce aparțin domeniului public clădirile se vor amplasa la distanțele minime prevăzute de Codul Civil - dar nu mai puțin de 3 m ;
- distanța între noua clădire și construcțiile existente învecinate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumină naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.00 m ;
- in cazul locuintelor insiruite distanta între „bateriile” de locuit va fi de 12 m daca sunt dispuse vis-a-vis .

#### CIRCULATII SI ACCESE

- parceta va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

## STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;  
pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile in interiorul amplasamentelor separate pentru utilizatori , personal, aprovizionare ;  
se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-înălțime maximă admisibilă la cornișă este de 15,00 metri S(D)+P+2E

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;  
-invelitorile pot sa fie din tigla ceramica , tabla faltuita mata - se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor de tip Onduline și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;  
-se admit ancadramente la ferestre , brauri , profile decorative - fara exagerari disproporționate sau cuplate cu ornamente cu figuri umane sau florale ;  
tamplariile pot fi din lemn natur sau vopsit , profile PVC sau din aluminiu imitatie lemn sau colorat în masa ;  
-se admit acoperisuri de tip terasa necirculabila sau terasa circulabila ;  
-in cazul sarpantelor se admit sarpante in 1-4 pante cu unghiuri cuprinse între 25 și 45 grade pentru invelitorile din tigla - culoarea admisa brun - siena arsa - siena naturala .  
-acoperisurile cu invelitoare din tabla panta pot sa fie cu panta minima pana la 10 grade iar culoarea sa fie identica cu cea a jgheburilor si a burlanelor ( brun sau gri ) .  
Se recomandă obținerea avizului de la Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană. reclamele de pe fațadele clădirilor vor fi conforme cu Regulamentul de Publicitate.

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;  
-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;  
-este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;  
-este obligatorie amplasarea noilor rețele edilitare în subteran;

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;  
-terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;  
se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

**IMPREJMUIRI :**

- imprejmuirea suprafetei de studiu existenta se va pastra .
- se va realiza suplimentar un acces din strada Grivitei aferent locuintei individuale preconizate in zona de nord-vest a suprafetei studiate ;
- pentru parcelele aferente locuintelor insiruite - fiind zone de locuire colectivă - nu se recomandă împrejmuirea acestora - separarea de circulațiile publice se va realiza prin garduri vii.
- imprejmuirile dintre parcelele individuale si cele colective vor fi de maxim 2,00 m inaltime - opace - sau un soclu opac de maxim 0.60 m. si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 70%,

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

CUT maxim = 2.4 mp

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