



## **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 de detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap...., Inițiator: ....

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

#### **Examinând :**

Raportul de specialitate promovat de Arhitect șef - Serviciul Dezvoltare Urbană, înregistrat sub nr. 52412 din 16.01.2024, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap....., proiect nr. 10/2023 elaborat de SC PANIMPEX SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ...., inițiator: ...

Solicitarea numitului .... cu domiciliul în județul ..., Municipiul ..., bulevardul ..., nr...., ap....., înregistrată la nr. 52412 din 5.12.2024.

#### **Având în vedere:**

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 32, alin.(1) lit. d), alin.(5) lit. b), 48 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 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";
- Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 12.01.2024,
- Raportul de specialitate nr. 52412 din 16.01.2024 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr.5, Inițiator: SPÎNU ION,

- 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 General al 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 de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap...., proiect nr. 10/2023 elaborat de SC PANIMPEX SRL, Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ..., inițiator: ..., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Memoriu de prezentare aferent P.U.D.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și de consultare a 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 de Detaliu este de 36 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 de Detaliu aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- .....
- Direcția Generală Dezvoltare Publică;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

**Inițiator**  
**P. Primar**  
**Viceprimar**  
**Doru Ioan Dăncuș**

**Avizat legalitate**  
  
**Secretar General**  
**Lia Augustina Mureșan**



## 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.27633, 30859, 38627 /12.01.2024

Ca urmare a cererii adresate de domnul \_\_\_\_\_ cu domiciliul în județul \_\_\_\_\_ Municipiul \_\_\_\_\_ Bulevardul \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ Ap.\_\_\_\_\_, înregistrată cu nr. 27633/26.09.2023, a completărilor înregistrate cu nr-le 30859/18.07.2023 și 38627/13.09.2023 precum și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 27.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 1 din 12.01.2024

pentru Planul Urbanistic de Detaliu **"EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN"**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap.

- Inițiator:
- Proiectant: **SC PANIMPEX SRL**
- Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh.**

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

Zona studiată prin P.U.D.este situată în partea de vest a Municipiului Baia Mare, pe Bulevardul Decebal adiacent blocului nr.5, conform planului de situație, anexat prezentei documentații.

- Accesul va fi asigurat direct din trotuarul existent.
- Suprafața terenului luat în considerare în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este calculată analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la **cca 1523 mp** și include circulații pietonale, accese auto și zonele verzi.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

- P.O.T. max.85%
- C.U.T. max. 2,2 mpADC/mp teren

#### Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune extinderea apartamentului existent pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale pentru sediu de firmă.și concesionarea/inchirierea terenului aferent necesară întocmirii documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

Extinderea apartamentului de la parter se va realiza la fațada vestică a blocului de locuințe.

- Suprafața de teren destinată extinderii va fi de 24 mp.
- Suprafața de teren destinată aleii de acces va fi de 8 mp.

Prin intervenția propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheiat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Construcția propusă se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând indicatorii urbanistici aprobați prin PUG aprobat prin HCL nr 349 / 1999 prevăzuți pentru **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

#### **Circulații și accese:**

- Accesul carosabil se realizează din Bulevardul Decebal prin Aleea Filaturii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent prin destinația propusă de sediu de firmă.
- Parcarea autoturismelor în zonă se face în parcurile publice aflate atât în vecinătatea estică cât și cea vestică. Intervenția propusă, nu modifică fluxul de persoane și autoturisme existent.

#### **Sistematizare verticală**

Amplasamentul fiind situat într-o zonă cu teren plat nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări.

#### **Regimul juridic al terenurilor**

- Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus, respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 24 mp și este aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație anexat prezentei documentații și urmează a fi concesionat de către beneficiar.
- Terenul cu suprafața de 8 mp aferent aleii de acces urmează a fi închiriat de către beneficiar.
- Terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

#### **Regimul de înălțime**

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime parter al extinderilor existente la parterul blocului de locuințe.

#### **Modul de utilizare a terenului**

- Indicii existenți în unitatea teritorială de referință CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 sunt: P.O.T. max.- 85 %, C.U.T. max.- 2,2 mp ADC/ mp teren
- Indicii existenți pe parcela studiată: P.O.T.- 25, 60 %, C.U.T.- 2,18 mp ADC/mp teren
- Indicii propuși pe parcela studiată : P.O.T.- 27,20 %, C.U.T.- 2,20 mp ADC/mp teren

#### **Plantații și spații verzi**

Zona verde este plantată cu arbori și cu gard viu perimetral trotuarului. Pentru zona verde adiacentă extinderii apartamentului se propune refacerea gazonului.

#### **Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.**

Activitatea din sediu de firmă propus nu generează poluanți pentru apă, aer, sol sau zgomote care să deranjeze locuitorii din zonă.

#### **Gospodărirea deșeurilor**

Specificul activității nu presupune cantități importante de deșeuri. Deșeurile se vor depune în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri în spațiul destinat pentru acestea,

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

#### **Alimentare cu apă**

- Clădirea este bransată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la bransamentul existent;

**Canalizare****Canalizarea menajeră**

- În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe bd.Decebal. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, apartamentul fiind branșat la rețeaua de canalizare.

**Canalizarea pluvială**

- În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe pe bd.Decebal.

**Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră**

- Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiu. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante ( calorifere) existente. Nu sunt necesare modificări la rețeaua interioară de distribuție a agentului termic.

**Alimentarea cu energie electrică**

- Clădirea este branșată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou branșament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale.

**Telecomunicații, televiziune prin cablu**

- Spațiul cabinetului este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.09.2023 se avizează **favorabil**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. **1153** din **30.09.2022** emis de Primarul municipiului Baia Mare.

p. Primar

Viceprimar Desemnat  
**Doru Ioan Dăncuș**

Arhitect Șef  
**Labella Morth**

Director Executiv Direcția Urbanism  
**Mirela Ionce**

2 ex. / I.M. / 12.01.2024







## REGLEMENTARI URBANISTICE

684 700



Județul Maramureș  
Municipiul Baia Mare  
ANEXA LA  
AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF  
nr. 1 / 2024

OL 06° OL 03°

391 100



684 650

391 050

## LEGENDA

- LIMITA PARCELEI/STUDIAȚE  
 CONSTRUCȚII EXISTENTE  
 CIRCULAȚII CAROSABILE  
 CIRCULAȚII PIETONALE  
 ZONĂ VERDE  
 GARD VIU  
 COPAC / STĂLP ELECTRIC  
OCA/OCC CAMIN APĂ / CAMIN CANALIZARE  
- A - REȚEA APA  
- C - REȚEA CANALIZARE (PVC Ø 315)  
- G - CONDUCTĂ (OL Ø 6") P.M. SUBTERAN-GAZ  
- G - CONDUCTĂ GH; PR (OL Ø 3")  
- G - BRANȘAMENT GAZ S.R. (OL Ø 1 1/4") SUBTERAN  
- E - REȚEA ELECTRICĂ

REȚELE EXISTENTE NU SUFERĂ MODIFICĂRI  
 SUPRAFAȚA PROPUȘĂ PENTRU EXTINDERE  
 APARTAMENT P.T. SEDIU FIRMA - 24 MP  
 ALIEE DE ACCES PROPUȘĂ - 8 MP

## BILANT TERITORIAL

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ	1523	100,00	1523	100
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	390	25,60	414	27
SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII	130	8,50	138	9
SUPRAFAȚĂ ZONĂ VERDE	1003	65,90	971	63
TOTAL	1523	100,00	1523	100
INDICI DE UTILIZARE TEREN	POT 25,6%	CUT 2,18	POT 27,2%	CUT 2,2

SC PANIMPEX SRL  
J24/1389/1991 BAIA MARE

Beneficiar

Baia Mare, Bulevardul Decebal, nr. ap.

PROB  
NR.

10/20:

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect	FAZĂ
ȘEF PROIECT			1:500	EXTINDERE APARTAMENT SI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT IN SEDIU FIRMA Baia Mare, Bulevardul Decebal, nr 5, ap. 2	P.U.C
PROIECTAT URB.			DATA 2023	Titlu planșă	PLANȘĂ A2
				REGLEMENTĂRI URBANISTICE	

SC PANIMPEX SRL  
BAIA MARE  
J24/1389/1991  
Str. Hollosi Simon, nr.14A

Proiect nr.10/2023  
Faza P.U.D..

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Obiectivul: EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN**

**Adresa obiectivului:** Loc. Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. , Jud. Maramureș

**Beneficiar-** cu domiciliul în Municipiul , Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. , Jud Maramureș

**Proiectant:**

SC PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, Str. Hollosi Simon, nr.14A, jud.Maramureș

**Data elaborării:** iunie 2023

#### 1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului care are în proprietate apartamentul de la parterul blocului din Municipiul Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. în intravilan, zona CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțim imaxime de P+10.

Apartamentului este înscris în Cartea Funciară nr.100702-C1-U52, cu nr. top..2708/444-2 Baia Mare și este compus din cameră de zi, dormitor, bucătărie, cameră, baie și hol în suprafață de 48,80 mp și drept de proprietate asupra terenului în cotă de 5/385 parte.

Oportunitatea lucrării este determinate de necesitatea obținerii Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul prin care se propune și concesionarea și închirierea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii **Autorizației de construire** pentru obiectivul **EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR.**

Terenul pe care se va realiza extinderea apartamentului existent are suprafața de 24 mp și se află în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, (domeniul privat).

### 2.INCADRAREA ÎN ZONĂ (sau în teritoriu):

#### 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul este situat pe Bulevardul Decebal, în partea de vest a orașului Baia Mare.

Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G.nr.12,2, 217/1996-1999 aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr.349/1999 și a fost încadrat în zona CM1 -



subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10.

S-a efectuat un studiu geotehnic al terenului pe parcela unde urmează a se realiza investiția, prin care s-a stabilit că terenul are risc geotehnic redus.

S-a efectuat un raport de expertiză tehnică pentru lucrarea de extindere apartament și schimbare de destinație din apartament în sediu firmă cu acces din exterior.

Accesul la extindere este asigurat din Aleea Filaturii prin intermediul aleii de acces propuse de 8 mp.

### **3.SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1.Regimul juridic**

Apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe situat în Municipiul Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5 cu destinația actuală de locuință are suprafața de 48,80 mp și este înscris în Cartea Funciară nr.100702-C1-U52, cu nr. cad.top.2708/444-2 Baia Mare, proprietari ..... și soția ..... bun comun.

#### **3.2.Regimul economic**

Terenul în discuție este situat într-o zonă de interes a Municipiului Baia Mare, zonă prevăzută cu locuințe colective cu o densitate construită de nivel mediu spre ridicat.

#### **3.3.Regimul tehnic**

Zona în care se află terenul unde se dorește realizarea investiției este dotată din punct de vedere tehnico-edilitar cu rețea de energie electrică, gaz, apă potabilă, canalizare (toate utilitățile).

#### **3.4.Bilanț teritorial existent**

Terenul luat în studiu în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este inclus în suprafața U.T.R.-ului CM1 în care sunt precizate: P.O.T. max.85% și C.U.T. max. 2,2 mpADC/mp teren,

Parcela de teren studiată are suprafața de 1523 mp. P.O.T. existent 25,60 % și C.U.T. 2,18 mp ADC/mp teren.

#### **3.5. Analiză geotehnică**

##### **3.5.1.Generalități**

##### **3.5.1.a .Geomorfologic**

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni. Sub acțiunea agenților externi rocile andezitice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni aparțin ponțianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri ) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de :

- argilă prăfoasă

- argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtosă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă). Este în legătura directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Apele de proveniență meteorică băltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

### 3.5.2.a. Geologie

Din punct de vedere geologic amplasamentul corespunde amplasării obiectivului proiectat.

Concluzii, mențiuni și recomandări:

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Adâncimea de fundare a clădirii existente este la 3,00 m față de cota terenului amenajat pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Fundațiile sunt continue realizate din beton având lățimea de 0,60 m. Blocul existent prezintă un subsol tehnic.

Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $P_{ef} < P_{conv}$ . Se recomandă pentru extindere fundarea la adâncimea de 1,50 m pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Se recomandă prevederea de centuri armate în sistemul de fundare atât la partea inferioară cât și la partea superioară în cazul fundării prin fundații continue. În jurul construcțiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitații cu dirijare în afara amplasamentului pentru a evita pătrunderea apei în terenul de fundare. Nivelul hidrostatic s-a interceptat la adâncimea de - 3,50 m.

Încadrarea în norme TS de tărie a rocilor

- umplutură	---- f. tare	T 1 - 40
- argilă prăfoasă	---- tare	T 1 - 9
- pietriș cu nisip și bolovăniș	---- f. tare	T 1 - 39

Taluze recomandate

- umplutură	----	1 : 1,50
- argilă prăfoasă	----	1 : 1,00
- pietriș cu nisip și bolovăniș	----	1 : 1,50

Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se încadrează astfel:

• Din punct de vedere al <b>riscului geotehnic</b> , conform tabelului A 3:		
- condiții de teren	---- terenuri bune	- 2 puncte
- apă subterană	---- fără epuismențe	- 1 punct
- clasificarea construcției după categoria de importanță- normală-		3 puncte
- vecinătăți - fără risc		- 1 punct
- $ag = 0,15 g$		- 2 puncte
<b>Total</b>		<b>9 puncte</b>

Din punct de vedere al **categoriei geotehnice**, conform tabelului A 4:

- pietriș cu nisip și bolovăniș- 1 : 1,50
- categoria geotehnică- **RISC GEOTEHNIC REDUS**

După terminarea săpăturilor pentru fundații se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

### 3.5.3.a. Zona seismică de calcul

Din punct de vedere seismic perimetrul Municipiului Baia Mare, respectiv zona unde se dorește realizarea investiției dorite se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93.

Conform normativului P100-1/2013 accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,15g$ , iar perioada de colt  $T_c=0,7$  sec. Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 60564-77 este de  $-0,90$  m de la cota terenului natural.

### 3.6. Raport de expertiză tehnică. Principalele reglementări tehnice care trebuie respectate de proiectant și constructor::

3.6.1. Adâncimea minimă de fundare față de cota terenului natural este  $-0,90$  m. Dacă proiectantul constată la această adâncime teren nefavorabil-probabil umpluturi netasate-va decide continuarea săpăturilor. Proesul verbal afferent va fi semnat și de geotehnician ( $p=230$  kPa).

3.6.2. Fundarea extinderii va fi din beton armat cu lățimea de 40 cm, armată jos și sus, din beton C12/15, prevăzută cu barbacane cu diametrul de 12 mm/1,00 m interax în plan orizontal.

3.6.3. Placa de beton la cota  $-0,05$  m este o placă dreptunghiulară rezemată pe trei laturi cu grosimea de 15 cm, din beton C16/20.

3.6.4. Fundația și placa de beton nu vor fi legate mecanic de structura de rezistență a blocului existent. Rostul de dilatație/contractie de lățime 1-2 cm va fi umplut cu material elastic deformabil mineral.

3.6.5. Suprastructura extinderii din zidărie ceramică cu grosimea de 25 cm va fi confinată pe orizontal cu centuri din beton armat cu secțiunea de 25x30 cm și confinată în plan vertical cu stâlpișori din beton armat cu secțiunea de 25x25 cm.

3.6.6. Planșeul peste extindere va fi realizat din beton armat cu grosimea de 15 cm C12/15.

3.6.7. Proiectantul va indica fazele determinante de control al calității. Se propun 4 faze:

- cotă săpătură înaintea turnării betonului

- armare placă planșeu cota  $-0,05$

- cofraj și armare stâlpișori și centuri

- cofraj și armare planșeu peste parter

3.6.8. Expertul poate fi convocat la aceste faze de control și/sau când constructorul consideră că este necesar.

### 3.7. Căi de comunicație

Accesul la obiectiv se realizează din Bulevardul Decebal și prin intermediul aleii de acces din jurul blocului-Aleea Filaturii.

### 3.8. Analiza fondului construit existent

Imobilul este situat în subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 construite în perioada anilor 1960-1970 cu structuri durabile și aflate în stare fizică bună. Impactul realizării extinderii asupra fondului construit existent a fost analizat și concluziile prezentate în raportul de expertiză tehnică întocmit de dr. ing. Panțel Victor.

### 3.9. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate rețelele edilitare și anume: rețea de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie. În acest sens beneficiarul a obținut toate avizele favorabile din partea instituțiilor deținătoare de rețele precizate în Certificatul de urbanism nr.1153 din 30.09.2022.

### 3.10. Disfuncționalități, servituți existente și priorități

Nu s-au constatat disfuncționalități deosebite exceptând orele de vârf când crește traficul în oraș. Din punct de vedere al traficului auto și pietonal nu se justifică adoptarea unor măsuri deosebite, deoarece în zonă nu se estimează o intensitate masivă a traficului auto și pietonal influențat de sediul de firmă propus prin realizarea obiectivului. Accesul în prezent în blocul de locuințe se realizează prin trotuarul/aleea de acces adiacentă Bulevardului Decebal.

Parcela studiată se va încadra în prevederile regulamentului general de urbanism din punct de vedere al regimului de înălțime, funcțiunii propuse, aspectului arhitectural, încadrarea în caracterul zonei și restul de cerințe.

## 4. PROPUNERI- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### 4.1. Elemente de temă

Beneficiarul dorește extinderea apartamentului existent pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale pentru sediu de firmă.

Realizarea investiției presupune obținerea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul. Prin P.U.D. se propune și concesionarea/inchirierea de teren necesară întocmirii documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

### 4.2. Descrierea soluției

Se propune realizarea unei construcții, care să corespundă tuturor cerințelor și să ridice calitatea estetică a zonei.

Extinderea apartamentului de la parter se va realiza la fațada vestică a blocului de locuințe.

Suprafața de teren destinată extinderii va fi de 24 mp.

Suprafaș de teren destinată aleii de acces va fi de 8 mp.

Construcția propusă se va încadra în toate prevederile regulamentului de urbanism, respectând P.O.T.-ul maxim admis, C.U.T.-ul maxim admis și regimul de înălțime.

### 4.3. Organizarea circulației

#### 4.3.1. Drumuri- circulații carosabile

Accesul carosabil se realizează din Bulevardul Decebal prin Aleea Filaturii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent prin destinația propusă de sediu de firmă.

#### 4.3.2. Garaje și parcaje auto

Parcarea autoturismelor în zonă se face în parcarea publică amplasată pe bulevard și pe Aleea Filaturii.

#### 4.3.3. Circulații pietonale

Accesul din exterior propus în extindere se realizează printr-o alee de acces adiacentă parcerii de pe Alea Filaturii.

#### 4.4.Sistematizare vertical

Amplasamentul fiind situat într-o zonă cu teren plat nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări.

#### 4.5.Regimul juridic al terenurilor

Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus, respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 24 mp și este aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație anexat prezentei documentații.

Terenul cu suprafața de 24 mp pe care se dorește realizarea extinderii urmează a fi concesionat de către beneficiar.

Terenul cu suprafața de 8 mp aferent aleii de acces urmează a fi închiriat de către beneficiar.

Terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

#### 4.6.Regimul de înălțime

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime parter al extinderilor existente la parterul blocului de locuințe.

#### 4.7.Modul de utilizare a terenului

Indicii existenți în unitatea teritorială de referință CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 sunt: P.O.T. max.- 85 %, C.U.T. max.- 2,2 mp ADC/ mp teren

Indicii existenți pe parcela studiată: P.O.T.- 25, 60 %, C.U.T.- 2,18 mp ADC/mp teren

Indicii propuși pe parcela studiată : P.O.T.- 27,20 %, C.U.T.- 2,20 mp ADC/mp teren

#### 4.8.Plantații și spații verzi

Zona verde este plantată cu arbori și cu gard viu perimetral trotuarului. Pentru zona verde adiacentă extinderii apartamentului se propune refacerea gazonului .

#### 4.9. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.

Activitatea din sediul de firmă propus nu generează poluanți pentru apă, aer, sol sau zgomote care să deranjeze locuitorii din zonă.

#### 4.10.Gospodărirea deșeurilor

Specificul activității nu presupune cantități importante de deșeuri. Deșeurile se vor depune în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri în spațiul destinat pentru acestea.

### **5.ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### 5.1. Alimentare cu apă

Blocul de locuințe este bransat la rețeaua de alimentare cu apă și nu necesită intervenții la bransamentul existent.

#### 5.2. Canalizare menajeră/pluvială

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate pe Bulevardul Decebal. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente bransată la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe acoperiș și cele perimetrale blocului vor fi conduse spre rețeaua publică de canalizare existentă.

#### 5.3. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră

Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală cu tiraj forțat. Aceasta asigură căldura și prepararea apei calde. Rețeaua interioară de distribuție a agentului termic se va extinde și în spațiile noi create prin extinderea apartamentului destinat pentru sediu de firmă.

#### 5.4. Alimentarea cu energie electrică

Blocul de locuințe este bransat la rețeaua de energie electrică existentă, nefiind necesară realizarea unui nou bransament, post de transformare sau altor instalații spaciale.

#### 5.5. Telecomunicații

Apartamentul este prevăzut cu instalații de telefonie/internet, nefiind necesară decât modificarea și extinderea instalațiilor existente.

### 6. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată

-P.O.T. existent- 25,60 %, C.U.T. existent- 2,18 mp ADC/mp teren

-P.O.T. propus- 27,20 %, C.U.T. propus- 2,20 mp ADC/mp teren

### BILANT TERITORIAL

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
Suprafață parcelă studiată	1523	100,00	1523	100,00
Suprafața construită	390	25,60	414	27,20
Suprafașă circulații	130	8,50	138	9,00
Suprafață zone verzi	1003	65,90	971	63,80
TOTAL	1523	100,00	1523	100,00

### 7. CONCLUZII

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este realizabilă. Structura de rezistență a extinderii propuse la parter va fi independentă de structura blocului. Autorizația de construire se va emite în baza unei documentații elaborate în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Întocmit

SC PANIMPEX SRL

arh. urb.



Nr. 52412 din 16.01.2024

## RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap...., proiect nr. 10/2023 elaborat de SC PANIMPEX SRL, Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ..., inițiator: ...

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. **1153** din **30.09.2022** cu valabilitate până la **30.09.2024**.
- Zona studiată prin P.U.D. este situată în partea de vest a Municipiului Baia Mare, pe Bulevardul Decebal adiacent blocului nr.5, conform planului de situație, anexat prezentei documentații.
- Accesul va fi asigurat direct din trotuarul existent.
- Suprafața terenului luat în considerare în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este calculată analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la **cca 1523 mp** și include circulații pietonale, accese auto și zonele verzi.
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: Amplasamentul se află în **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;
- proiect nr. 10/2023 elaborat de SC PANIMPEX SRL
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ...

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

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

Amplasamentul se află în **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

- P.O.T. max.85%
- C.U.T. max. 2,2 mpADC/mp teren

### Prevederi P.U.D. propuse:

Se propune extinderea apartamentului existent pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale pentru sediu de firmă și concesionarea/inchirierea terenului aferent necesară întocmirii documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

Extinderea apartamentului de la parter se va realiza la fațada vestică a blocului de locuințe.

- Suprafața de teren destinată extinderii va fi de 24 mp.
- Suprafața de teren destinată aleii de acces va fi de 8 mp.

Prin intervenția propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheșat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Construcția propusă se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism,

2 ex. / I.M. / 21.03.2024



respectând indicatorii urbanistici aprobați prin PUG aprobat prin HCL nr 349 / 1999 prevăzuți pentru **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

#### **Circulații și accese:**

- Accesul carosabil se realizează din Bulevardul Decebal prin Aleea Filaturii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent prin destinația propusă de sediu de firmă.
- Parcarea autoturismelor în zonă se face în parcurile publice aflate atât în vecinătatea estică cât și cea vestică. Intervenția propusă, nu modifică fluxul de persoane și autoturisme existent.

#### **Sistematizare verticală**

Amplasamentul fiind situat într-o zonă cu teren plat nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări.

#### **Regimul juridic al terenurilor**

- Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus, respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 24 mp și este aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație anexat prezentei documentații și urmează a fi concesionat de către beneficiar.
- Terenul cu suprafața de 8 mp aferent aleii de acces urmează a fi închiriat de către beneficiar.
- Terenul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

#### **Regimul de înălțime**

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime parter al extinderilor existente la parterul blocului de locuințe.

#### **Modul de utilizare a terenului**

- Indicii existenți în unitatea teritorială de referință CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 sunt: P.O.T. max.- 85 %, C.U.T. max.- 2,2 mp ADC/ mp teren
- Indicii existenți pe parcela studiată: P.O.T.- 25, 60 %, C.U.T.- 2,18 mp ADC/mp teren
- Indicii propuși pe parcela studiată : P.O.T.- 27,20 %, C.U.T.- 2,20 mp ADC/mp teren

#### **Plantații și spații verzi**

Zona verde este plantată cu arbori și cu gard viu perimetral trotuarului. Pentru zona verde adiacentă extinderii apartamentului se propune refacerea gazonului.

#### **Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.**

Activitatea din sediul de firmă propus nu generează poluanți pentru apă, aer, sol sau zgomote care să deranjeze locuitorii din zonă.

#### **Gospodărirea deșeurilor**

Specificul activității nu presupune cantități importante de deșeuri. Deșeurile se vor depune în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri în spațiul destinat pentru acestea,

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

##### **Alimentare cu apă**

- Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la branșamentul existent;

##### **Canalizare**

**Canalizarea menajeră**

- În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe bd.Decebal. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, apartamentul fiind branșat la rețeaua de canalizare.

**Canalizarea pluvială**

- În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe bd.Decebal.

**Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră**

- Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiu. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante ( calorifere) existente. Nu sunt necesare modificări la rețeaua interioară de distribuție a agentului termic.

**Alimentarea cu energie electrică**

- Clădirea este branșată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou branșament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale.

**Telecomunicații, televiziune prin cablu**

- Spațiul apartamentului este amenajat deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- SC Vital SA,
- DELGAZ GRID SA,
- Electrica SA,
- Aviz Telekom,
- AVIZ DSP,
- Plan de situație pe suport cadastral vizat de OCPI Maramureș
- studiu geotehnic
- Expertiza tehnică
- Dovada plății taxa RUR

**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.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic de Detaliu, materialele scrise și desenate;

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Amplasamentul se află în **UTR - CM1** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere ca se dorește extinderea apartamentului și concesionarea terenului este necesară elaborarea PUD.

2 ex. / I.M. / 21.03.2024

- documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru-conform Ordinului nr. 176/N/2000 emis de MLPAT,

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei a situației existente și a disfuncționalităților semnalate, s-a considerat necesară elaborarea prezentei documentații (PUD).

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.139 și 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 comisiile de specialitate ale Consiliului Local, în vederea analizării și aprobării în Consiliul Local.

Arhitect Șef

Director Executiv Direcția Urbanism

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

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

Nr. 26936 din 16.01.2024

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

privind Planul Urbanistic de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr.5, ap....,

- Inițiator: ...
- Proiectant: SC PANIMPEX SRL
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ...

**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 amenajare 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 de Detaliu au fost indentificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D. 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 22.11.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor.
- Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.D, în perioada 22.11 – 6.12.2023, prin notificarea 26936 / 2023.
- Faptul că există tabelul nominal privind acceptul proprietarilor din blocul 5, bulevardul Decebal, vizat de Asociația de proprietari nr. 216, pentru schimbarea de destinație și extinderea apartamentului nr. 2.

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

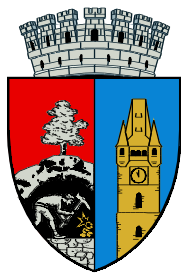
- Nu au fost

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

- Nu au fost

Arhitect Șef  
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Director Executiv Direcția Urbanism  
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.        /        .2024

### **REFERAT DE APROBARE**

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr.5, ap...., Inițiator: ...

#### **Examinând :**

- Solicitarea numitului .... cu domiciliul în județul ... Municipiul ..., bulevardul ...I, nr...., ap...., înregistrată la nr. 52412 din 5.12.2023.
- Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 12.01.2024
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1153 din 30.09.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic de Detaliu EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap...., 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:

Amplasamentul se află în UTR - CM1 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul Urbanistic de Detaliu.

Având în vedere ca se dorește extinderea apartamentului și concesionarea terenului este necesară elaborarea PUD.

- documentația este întocmită în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru-conform Ordinului nr. 176/N/2000 emis de MLPAT,

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare analizei a situației existente și a disfuncționalităților semnalate, s-a considerat necesară elaborarea prezentei documentații (PUD).

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.

**Având în vedere prevederile:**

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 48 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 de Detaliu pentru "EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE SI ÎNCHIRIERE TEREN", generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Decebal, nr...., ap.... proiect nr. 10/2023 elaborat de SC PANIMPEX SRL, Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. ..., inițiator: ..., în conformitate cu anexele 1, 2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Memoriul de prezentare aferent P.U.D,

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic de Detaliu de 36 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

P. Primar

**Viceprimar**

**Doru Ioan Dăncuș**