

**REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 IN SENSUL
CORELĂRII PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**



sursa foto: <https://imgur.com/Vrant6P>

1.Denumirea obiectivului de investiție:

**REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

2.Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):

Jud. Maramureș, Baia Mare, str. Vrancei, f. nr.

3.Titularul investiției:

REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, CIF 45418233

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL III – PLANUL DE ACȚIUNE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

NR. CONTRACT:

BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR. 25, MARAMUREȘ

PROIECT NR.:

6623/09.04.2019

DATA ELABORĂRII:

AED 03/2021

2022



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : SC AEDILIS PROIECT SRL

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUŢ

Proiectanţi:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUŢ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROŞ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	5
1.2 Obiectul lucrării	5
1.3 Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate zonei	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6 Regimul juridic al terenurilor	10
2.7 Echiparea edilitară	10
2.8 Probleme de mediu	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic	10
3.2 Valorificarea cadrului natural	12
3.3 Modernizarea circulației	12
3.3.1 Căile de comunicație	12
3.3.2 Parcaje și garaje	12
3.3.3 Sistematizarea verticală	13
3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață	13
3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor	13
3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici	13
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.6. Protecția mediului	15
3.7. Obiective de utilitate publică	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE	15

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**
REVIZIE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 363/2021 ÎN SENSUL CORELĂRII PLANȘEI DE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- **Inițiator:**
REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, CIF 45418233
- **Proiectant general:**
SC AEDILIS PROIECT SRL Baia Mare – arh. urb. FLORUȚ FLORIN DAN
Nr. de înregistrare ORC J 24/1705/10.11.2004,
Cod fiscal RO 16927071, C.U.I. RO 16927071
Adresa: județul Maramureș, Baia Mare, Strada 1 Mai, nr. 25, Cod Poștal 437195
Telefon/fax: 0362-40917
- **Data elaborării:** 2022

1.2 Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se solicită o revizie a Planului urbanistic zonal aprobat cu HCL nr. 363/2021, în sensul corelării planșei de reglementări urbanistice cu regulamentul local de urbanism. Mai exact, este vorba despre reprezentarea perimetrului edificabil pe planșa de reglementări urbanistice conform și în acord cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 363/2021.

Planul urbanistic zonal a studiat terenuri situate în partea sud-estică a municipiului Baia Mare, la strada Vrancei, în extravilanul localității.

Strategiile și programele de dezvoltare durabilă în profil spațial se transpun în realitate în cadrul activității de amenajare a teritoriului, concretizată prin studii, planuri și proiecte

care asigură dezvoltarea spațială continuă și de perspectivă economică, socială și ecologică.

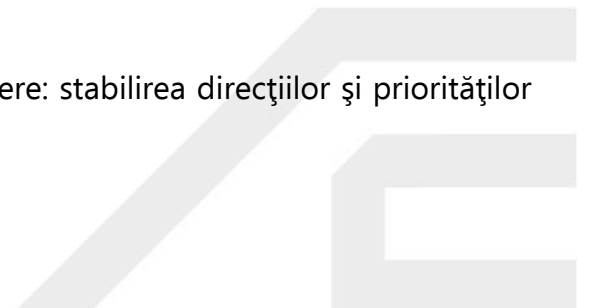
În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ aprobat s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților



de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile **Legii 350/2001 actualizată**, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT**.

Oportunitatea amenajării zonei rezultă din nevoia locuitorilor orașului de zone destinate construirii de locuințe și controlarea extinderii relativ accelerate a localității înspre zonele limitrofe. De asemenea detalierea zonei în cadrul unui PUZ este necesară și obligatorie pentru introducerea terenurilor în intravilan, respectiv pentru parcelare în mai mult de 3 parcele.

1.3 Surse documentare

- Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

1. Plan Urbanistic General al municipiului Baia Mare, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 349/1999;

- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

1. Studiu geotehnic;
2. Studiu topografic;

- Documentare pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată a fost situată în extravilanul municipiului Baia Mare, în partea sud-estică, în apropiere de limita cu UAT Baia Sprie, la sud de valea Craica. Extinderea accelerată a localității, saturarea terenurilor din zonele centrale cu construcții și cererea tot mai mare de terenuri pentru construirea de locuințe, precum și tendința de construire la periferie, departe de aglomerația din zona centrală, dar în același timp la o distanță mică de aceasta, a dus la necesitatea extinderii intravilanului la periferii.

O data cu aprobarea PUZ prin HCL nr. 363/2021, zona reglementată a devenit teren intravilan.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 363/2021 se concentrează pe analiza unor parcele din partea de sud-est a orașului, situate pe strada Vrancei, respectiv parcelele cu nr. CAD inițiale 123322, 123323, 123139 și 123675, în suprafață totală de **26.875** mp. Ulterior aprobării PUZ, s-a realizat o comasare a parcelelor, la momentul de față existând în zona reglementată doar 3 imobile CAD 123675, 131499 și 123139. Zona reglementată are ca vecini: la **NORD** – str. Vrancei, la **EST, SUD și VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Accesul la zona studiată se realizează prin intermediul străzii Vrancei (care debușează în drumul comunal DN 18B – str. M. Eminescu). Zona dispune de toate utilitățile necesare unei funcționări optime.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Așezare geografică

Municipiul Baia Mare este situat în partea vestică a județului Maramureș, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, fiind cuprins de coordonatele geografice 47°39' - 47°48' latitudine nordică și 23°10' - 23°30' longitudine estică.



Structura acestui municipiu este alcătuită și din localitățile Blidari, Firiza, Valea Neagră, Valea Borcutului, însumând astfel o suprafața de 23.471 ha. La nord se învecinează cu Munții Igniș și Gutâi, la sud cu localitățile Recea și Groși, la est cu orașul Baia Sprie și la vest cu orașul Tăuții Măgherauș.

Suprafața teritoriului administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha - terenuri silvice, cu preponderență păduri, și 1.804 ha - construcții și alte destinații.

Climă

Clima din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2,4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orașului.

Hidrografie

Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, lung de 31,6 km, care străbate orașul de la est la vest colectând apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut. Pe râul Firiza, la 5 km distanță de centrul orașului, s-a construit Barajul Strâmtori-Firiza (52 m înălțime) prin care s-a creat un lac de acumulare în suprafață de 110 ha ce asigură necesarul de apă potabilă a municipiului. La aceasta se adaugă Lacul Bodi Ferneziu și Lacul Bodi Baia Sprie (numit și Lacul Mogoșa sau Lacul Pinteza Viteazul), create prin baraje artificiale în secolul al XVIII-lea. Ele constituie îndrăgite locuri de agrement. Trebuie amintită aici existența unor izvoare de apă minerală pe Valea Borcutului, Valea Usturoi și Firiza.

2.4 Circulația

Circulația carosabilă din cadrul zonei studiate este asigurată de **strada Vrancei**, situată în partea de nord a parcelelor reglementate. Strada este asfaltată parțial, dar are un profil relativ îngust.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu există construcții. În zonă există parcele construite în baza unor PUZ-uri aprobate, majoritatea având funcțiunea de locuințe individuale.

2.6 Regimul juridic al terenurilor

Terenurile studiate, în suprafață totală de 26875 mp, sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice, după cum urmează:

- CF 123322, CAD. 123322 – SC REVOLUTION GREEN VILLAGE SRL, S= 12599 mp
- CF 123139, CAD. 123139 – proprietari Deac Vasile și Deac Anuța, în suprafață de 1401 mp;
- CF 123675, CAD 123675 – proprietar Nechita Voichița, în suprafață de 12875 mp;

2.7 Echiparea edilitară

În zonă există posibilitatea de branșare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz, de la rețele existente la strada Vrancei.

2.8 Probleme de mediu

Pentru amplasamentul studiat nu se constată fenomene de inundabilitate sau alunecări de teren (risc geotehnic redus – conform studiului de fundamentare geotehnic).

Zona studiată nu se suprapune cu zone de protecție sanitară și nu include obiective care să genereze poluare.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic

1. Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă.

2. Încadrarea în norme TS de tărie a rocilor

praf argilos	----- tare	T 1 - 9
praf nisipos (deluviu de pantă)	----- f. tare	T 1 - 46
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	----- f. tare	T 1 - 40

3. Taluze recomandate

praf argilos	-----	1 : 1,00
praf nisipos (deluviu de pantă)	-----	1 : 1,00
pietriș cu nisip și rar bolovăniș	-----	1 : 1,50

4. Nivelul hidrostatic a fost interceptat în formațiunea granulară la adâncimea de – 4,00 m.

5. Amplasamentul se află pe albia majoră a râului Săsar pe plan orizontal și nu considerăm că sunt necesare fundații speciale.

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

• Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A 3:

- condiții de teren	---- terenuri bune	- 2 puncte
- apă subterană	---- fără epuizamente	- 1 punct
- clasificarea construcției după		
categoria de importanță	---- normală	- 3 puncte
- vecinătăți	---- fără riscuri	- 1 punct
- $a_g = 0,15 g$		- 2 puncte

Total

9 puncte

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A 4:
 - categoria geotehnica ---- 1 RISC GEOTEHNIC REDUS

7. La urmatoarele faze de proiectare se va executa studiul geotehnic pe fiecare amplasament în parte. La proiectarea clădirilor se va stabili condițiile de fundare pentru fiecare amplasament în parte.

3.2 Valorificarea cadrului natural

În Regulamentul Local de Urbanism se va impune asigurarea unui minimum de 40% din suprafața terenului aferentă spațiilor verzi din incinte (Gradul de Ocupare de maximum 60%).

Propunerile din prezentul PUZ au fost realizate astfel încât cadrul natural să fie valorificat la maximum. Caracteristicile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele :

- Asigurarea unei zone construibile raportată la caracterul zonei ;
- Amenajarea spațiilor verzi în procent cât mai mare ;
- Asigurarea circulației carosabile și pietonale ;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare ;
- Asigurarea unui raport optim între procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

3.3 Modernizarea circulației

3.3.1 Căile de comunicație

Strada de acces la zona studiată, strada Vrancei, este asfaltată doar parțial, prin urmare necesită lucrări de modernizare/ lărgire și asfaltare, conform profilului specificat în cadrul planșei de Reglementări urbanistice. Se propune deschiderea a două străzi în cadrul parcelelor reglementate și extinderea străzii Chioarului, la sud de parcelele în studiu. Terenul

aferent celor două străzi propuse, precum și cel pentru extinderea străzii Chioarului vor fi trecute în domeniul public al UAT Baia Mare.

3.3.2 Parcaje și garaje

Parcărilor din zona studiată vor fi realizate în cadrul fiecărei parcele care aparțin persoanelor fizice sau juridice, în afara circulațiilor publice.

3.3.3 Sistemizarea verticală

Lucrările de sistemizare verticală se vor realiza la fazele de proiect tehnic și vor ține cont să nu afecteze terenurile învecinate. Se vor asigura declivitățile optime pentru scurgerea apelor pluviale.

3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață

Toate străzile vor avea rigole acoperite sau descoperite în măsura modernizării lor.

3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor

- construcțiile se vor amplasa ținând cont de gradul de rezistență la foc și distanțele de siguranță conform P 118/99;
- accesul mijloacelor de intervenție împotriva incendiilor trebuie să fie asigurat la toate clădirile existente sau viitoare, astfel că străzile și accesele trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor pentru intervenție la cel puțin două fațade ale unei clădiri.

3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE

Zona în studiu este compusă din următoarele **ZONE FUNCȚIONALE** :

- 1. ZONA DE LOCUINȚE**
- 2. ZONA TRANSPORTURILOR**

Conform propunerilor din planșa de Reglementări Urbanistice rezultă următorul bilanț de suprafețe pentru zona reglementată în suprafață de **26.875 mp**:

Nr. crt	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent (%)
1	Zona de locuințe	23.694	88,16
3	Zona transporturilor	3.181	11,84
TOTAL		26.875	100

Zona studiată a fost constituită din mai multe unități teritoriale de referință, după cum urmează:

L – ZONA DE LOCUINȚE, care cuprinde următorul UTR :

UTR L1 - Zona locuințelor individuale in regim de construire izolat SAU cuplat

T - ZONA TRANSPORTURILOR și cuprinde următorul UTR:

UTR Tr - Zona transporturilor rutiere

Nr. crt	UTR	Suprafața (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim (%)	Rh maxim	Spațiu verde minim (%)	G.O. (%)
1	L1	23.694	88,16	35	1,2	S(D)+P+1 M/Er	40	60
2	Tr	3.181	11,84	-	-	-	-	-
TOTAL		26.875	100					

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

1. Alimentare cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă din sistemul local al municipiului Baia Mare pentru toate clădirile existente sau viitoare. Toate străzile din zona studiată vor fi echipate cu rețele de distribuție a apei potabile.

2. Canalizarea menajeră

Apa menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al orașului și va fi condusă

către stația de epurare.

3. Canalizarea pluvială

Se vor realiza rigole care să colecteze apele meteorice de-a lungul tuturor străzilor și platformelor impermeabile.

4. Alimentarea cu energie electrică :

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu gaz metan prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în localitate.

6. Încălzirea:

Clădirile vor fi încălzite cu ajutorul centralelor pe gaz metan sau din surse regenerabile de energie.

7. Rețele de telecomunicații:

În oraș există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

3.6. Protecția mediului

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona reglementată și în vecinătate există mai multe obiective de utilitate publică care au fost delimitate în cadrul planșei cu Regimul Juridic al terenurilor.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile prezentei documentații se încadrează în direcțiile de dezvoltare teritorială și funcțională ale municipiului Baia Mare și în Regulamentul General de Urbanism al PUG-ului.

Întocmit

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan