



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. 34033 din 21.08.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25., județul Maramureș, Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA, specialist cu drept de semnătură RUR:, inițiatori: SC NORDPHARM SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1218 din 13.10.2022 cu valabilitate până la 13.10.2024
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 5 / 05.07.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu strada Progresului, la Vest și Sud cu teren proprietate privată, la Est cu str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **151 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR- L4a' – Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

Inițiatori: **SC NORDPHARM SRL**

Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA, specialist cu drept de semnătură RUR:

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 132435 Baia Mare, cu nr. CAD 132435 proprietari SC NORDPHARM SRL, bun propriu cota actuala 1/1 -151 mp- suprafață măsurată.

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 în UTR L 4a - locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție

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

UTR -L4a' –Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR -L4a' –Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

UTILIZĂRI ADMISE

- Clădiri cu destinația de spațiu pentru farmacie la parter și birouri administrative la etaj

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- clădiri anexe cu rol de depozitare, foisor, barbeque, etc;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- clădiri destinate serviciilor publice, profesionale și comerciale aferente zonelor centrale ale localităților, care nu depășesc suprafața desfașurată de 225 mp, nu au program prelungit după ora 22:00 și nu produc poluare.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 225 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp și un front la stradă de minim 15,0 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va realiza la nivelul etajului pe aliniamentul față de str. Progresului și retrasă față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu 1,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirea se va realiza prin alipire la calcan față de limita de proprietate din vest – spre parcela din str. Progresului nr.27.
- clădirea se va realiza la limita de proprietate față de limita sudică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

-nu este cazul

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat accesul carosabil numai din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019 pentru funcțiunile comerciale:

· 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/ atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de relația cu clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).
 - formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și

elementele fațadei;

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbuști ornamentali pereni.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

ÎMPREJMUIRI :

- față de aliniament nu se vor realiza împrejmuiri. Se va lăsa liberă circulația pietonală în legătură fluentă cu trotuarele aferente străzilor Progresului și Barbu Ștefănescu Delavrancea.
- împrejmuirile dintre parcela studiată și proprietățile învecinate, vor fi opace, realizate din materiale durabile, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL PARTERULUI (P.O.T.): = 60%
P.O.T. RAPORTAT LA PROIECȚIA ETAJULUI ÎN CONSOLĂ = 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.5

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 90%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 10

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

Director Executiv Directia Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela