



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 38110 din 24.10.2017

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**ZONA GARĂ**”, generat de imobilul - spațiu public adiacent Gării CFR Baia Mare, proiect nr. 1/2015 elaborat de **S.C. RE-ACT NOW ARCHITECTURE S.R.L.**- arh. urb. Mario George Kuibus, inițiator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE**;

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 917 din 4.08.2015 cu valabilitate până la 4.08.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 21450 / 2015 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță
- Teritoriul reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel: la nord , vest si sud frontul imobilelor colective de locuit având parter comercial situate de o parte și de alta a bulevardului Traian și a străzii Gării, iar la sud vest strada Gării.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de **18385,76 mp**,

#### Funcțiunea propusă:

**UTR Vsp** - Piațetă publică agrementată cu spații verzi;

proiect nr. 1/2015 elaborat de S.C. RE-ACT NOW ARCHITECTURE S.R.L.- arh. urb. Mario George Kuibus;

**Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul:** CF nr.119366 Baia Mare nr. cadastral 119366, CF nr.119367 Baia Mare nr. cadastral 119367, CF nr.119365 Baia Mare nr. cadastral 119365, drept de proprietate Municipiul Baia Mare, domeniul public.

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

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

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 pentru zona **V 1a** - Parcuri, gradini publice orașenești si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidențiale si fâșii plantate publice adiacentă zonei **CM** – Zonă mixtă conținând, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe, subzonele **CM 1** - subzona mixtă cu clădiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si înălțimi maxime de P+10; **CM 2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5; **L 5** - Subzona locuințelor colective medii ( P+ 3,4) sau medii si înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

Piața Gării este amenajată ca un spațiu verde cu destinație publică, include un loc de joacă pentru copii și, în prezent, polarizează o utilizare de loisir a rezidenților din proximitate. Imaginea urbană de astăzi nu este în acord cu vocația de spațiu public reprezentativ, ca poartă de intrare în oraș, determinată de proximitatea Gării (imobilul care găzduiește Gara se află în stare de degradare și necesită reabilitare). Utilizarea unui astfel de spațiu ar trebui să fie de interes

municipal, nu numai una de interes rezidențial. Atractivitatea sa turistică este redusă, iar capacitatea sa de a potența activități economice și culturale este subdimensionată datorită rolului și imaginii sale actuale.

Spațiul public aferent gării este unul în care prezența umană este redusă din cauza lipsei elementelor de atractivitate. De asemenea, nu există o amenajare care să reunească facilitățile de transport ca elemente relaționate.

### **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 și au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

### **Zonificarea funcțională propusă**

- **Vsp** - Piațetă publică agrementată cu spații verzi;
- **L5** - Subzona locuințelor colective medii ( P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- **CM1** - Subzonă cu clădiri înalte (maxim P+10);
- **T 1** - Subzona transporturilor rutiere.

### **Indicatori urbanistici propuși:**

#### **Vsp - Piațetă publică agrementată cu spații verzi**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise numai funcțiunile specifice și conexe loisirului sau destinate utilizării publice, după cum urmează :

- circulații pietonale;
- spații plantate, spații verzi amenajate, în relație cu spațiul public;
- piste cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru promenadă, amfiteatru, joc și odihnă;
- pavilioane pentru comerț en-detail și alimentație publică, servicii, pentru expoziții, activități culturale (spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici).

Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință Vsp pe o parcelă proprietate publică, cu destinație de piațetă publică reprezentativă, vor fi permise construcții de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform planșei de reglementări.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice - a piețelor publice și spațiilor verzi și a circulației pietonale;
- Se interzice localizarea spontană a tonetelor și tarabelor temporare în perimetrul pieței publice, fără un studiu preliminar de organizare spațială care să ateste că tranzitului pietonal se va desfășura în condiții optime;
- Se interzice amplasarea de parcaje supraterrane în interiorul limitei UTR;
- Se interzice utilizarea pentru funcțiuni fără caracter de reprezentativitate publică (producție, depozitare ș.a)
- Se interzice localizarea pavilioanelor pe spațiile verzi;
- Se interzice utilizarea carosabilă a amplasamentului, alta decât cea ocazională
- pentru întreținere, aprovizionare sau urgență;

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

Având în vedere structurarea unității teritoriale de referință Vsp pe o parcelă proprietate publică, cu destinație de piațetă publică reprezentativă, vor fi premise construcției de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel).

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

Vor fi premise construcției de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

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

Vor fi premise construcției de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

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

Vor fi premise construcției de tip pavilionar numai în cadrul edificabilelor identificate conform Planșei de Reglementări (nici mai mici, nici mai mari decât cele expres stabilite astfel). Orientarea gradenelor din dreptul pergolei se face dinspre platforma perimetrală locuințelor colective către piață.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se va asigura accesul pietonal fără restricții.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru întreținere și aprovizionare;
- Se va asigura accesul mașinilor de pompieri și de la salubritate;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Pantele, rampele și racordurile sunt configurate astfel încât să fie asigurat accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii în spațiile publice. Traversările și trecerile de pietoni sunt prevăzute cu covoare tactile pentru nevăzători și deficiente de vedere. Covoarele tactile sunt obținute prin inserții metalice în pavaj. Sistematizarea terenului de pe zona pietonală va fi realizată astfel încât accesul pietonilor și persoanelor cu dizabilități să se realizeze conform normativelor în vigoare. Rampele vor avea o pantă maximă de 8% cu lungimea maximă de 10m și cu podeste de minim 1,20 m.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se admite exclusiv amplasarea parcajelor în subteran, în sensul păstrării spațiilor publice, libere de circulația și staționarea autovehiculelor; autoutilitarele (pompieri, salubritate) și autovehiculele de aprovizionare vor putea staționa numai pentru o perioadă scurtă de timp, limitată, în areale care nu împiedică circulațiile ușoare (pietoni, cicliști).

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

Înălțimea maximă admisă nu va depăși **P 6 m**.

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

Pergola are potențialul cel mai mare de a oferi identitate spațiului în timp. Deși rolul ei principal este acela de umbrar, își însușește și atributele de element semnal și definitoriu al spațiului. Morfologia structurii îi permite să îndeplinească funcția de element unificator al spațiului. Tensiunea generată între planurile orizontale (cel al pardoselii și cel al acoperirii) se descarcă vizual prin intermediul pavilioanelor, care au rol de element de legătură.

Se recomandă ca pavilioanele să aibă o structură metalică zveltă, cu închideri complet vitrate care să aibă un impact minim asupra imaginii arhitecturale de valoare a zonei, permițând totodată o flexibilitate de utilizare în funcție de anotimp. În sezonul cald aceste închideri ar trebui să permită o deschidere completă a spațiului interior (cu excepția volumului opac aferent anexelor).

Acoperirea se va face în sistem terasat. Sistemele de colectare și distribuție a apelor pluviale nu vor fi aparente, ci integrate în arhitectura volumelor.

Se recomandă adecvarea mobilierului urban și a instalațiilor la caracterul diferitelor contexte arhitectural-urbanistice. Mobilierul urban propus se subordonează ca morfologie conceptului general al amenajării. Designul obiectelor unice se integrează în atmosfera specifică a pietei. Sunt propuse obiecte cu rol preponderent funcțional (bolard, loc de stat, cos de gunoi, rastel de biciclete etc.) sau rol preponderent de orientare și semnalizare (stâlpi de iluminat, totem, panou afisaj stradal etc). Materialele alese oferă simultan rezistența și confortul necesar. Paleta cromatică și texturile sunt adaptate specificului locului în care obiectele sunt amplasate.

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

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale pavilioanelor, sau a necesităților spațiului public sau plantat, în care este admis accesul publicului.

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

Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Gazonul utilizat pentru spațiile verzi va fi unul care permite staționarea pietonală, șederea, călcarea.

Spatiul verde se subordonează ca dispunere și geometrie conceptului general al spațiului. Axele de cristalizare generează suprafețe triangulate și în cazul spațiului verde. Verdele este dispus în așa fel încât să fie accesibil către pietoni. El este redistribuit din zona de separare a benzilor de circulație carosabilă. În plan, densitatea mai mare de verde este realizată către bulevard și în jurul locurilor de parcare. Astfel poate oferi o barieră verde împotriva zgomotului și agitației generate de autovehicule. Spre deosebire de covorul de pavaj, spațiul verde este tratat diferit pe axa Z. Înălțimea acestuia variază față de cota 0 a terenului cu până la 150 cm.

Copacii sunt plantați ca aliniament de-a lungul bulevardului. În zona spațiului pietonal, arborii și arbuștii sunt plantați în centrul de greutate al unui triunghi de vegetație.

Vor fi alese specii ce ajung la maturitate într-o perioadă scurtă pentru a înlocui într-o perioadă scurtă zona verde desfiintată datorită sistematizării terenului.

#### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare. Se recomandă o împrejmuire a spațiilor publice, cu ajutorul unor bolarzi, care să împiedice accesul auto sau parcare abuzivă, bolarzi cu o înălțime de max.60cm – pentru delimitarea carosabilului de pietonal și spațiu verde. Pentru alimentarea și întreținerea spațiilor publice se recomandă utilizarea unor bolarzi retractabili.

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

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

POT maxim = 10%

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

CUTmaxim = 0.15 mp ADC/ mp

#### **UTRL5 - Subzona locuințelor colective medii ( P+ 3,4) sau medii și înalte (P+3,5 - P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999

#### **CM1 - Subzonă cu clădiri înalte (maxim P+10);**

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999

#### **T 1 - Subzona transporturilor rutiere**

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999

**BILANȚ TERITORIAL**

Tipuri de utilizare		Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)	Evoluție (mp)	Evoluție (%)
<b>Total intervenție</b>	<b>Total</b>	<b>18385,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>18385,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
	Spațiu verde	4187,5	22,78%	4241,23	23,07%	53,73	1,28%
	Circulații carosabile	5047,1	27,45%	3209,4	17,46%	-1837,7	-36,41%
	Circulații carosabile la nivel cu pietonalul	0	0,00%	992,7	5,40%	992,7	-%
	Circulații pietonale	7371,44	40,09%	8932,33	48,58%	1560,89	21,17%
	Comerț – servicii	50,8	0,28%	423,5	2,30%	372,7	733,66%
	Parcaje	1728,92	9,40%	586,6	3,19%	-1142,32	-66,07%
<b>TOTAL</b>		<b>18385,76</b>	<b>100%</b>	<b>18385,76</b>	<b>100%</b>		

**Avize:**

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Comisia municipală de sistematizare a circulației
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR"-SA

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

Zona prezintă interes pentru dezvoltarea de investiții private, comerciale, și a restructurării spațiilor publice, având în vedere situarea ei:

- în partea de vest, vest-sud a municipiului Baia Mare, adiacent autogării și a gării, fiind la intrarea principală dinspre drumul național DN1C,
- la intersecția majoră între str. Gării și B-dul București și B-dul Traian,

Municipiul Baia Mare este proprietarul terenului din această zonă, astfel încât, este interesată în restructurarea spațiului public, având capacitatea de a-și asuma rolul de promotor atât al municipiului Baia Mare, cât și al județului prin faptul că în această zonă se află două obiective importante ce creează legătura municipiului și județului cu alte regiuni și anume, gara și autogara.

Din punct de vedere funcțional, zona se pretează amenajării și sistematizării verticale a spațiului public astfel încât acesta să devină atractiv pentru cetățenii orașului, atât pentru activitățile de recreere, de tranzit, de primire a vizitatorilor, cât și pentru funcțiunile comerciale situate perimetral.

**Destinația terenurilor**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea unității teritoriale de referință propuse. 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. 36, alin 5 lit. c și art.115, alin. 1, lit. b,din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

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

**Morth Izabella**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

**Ionce Mirela**