



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. 38111 / 24.10.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la Planul Urbanistic Zonal "ZONA GARĂ", generat de imobilul - spațiu public adiacent Gării CFR Baia Mare

Inițiator : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai nr. 37
Baia Mare, Jud. Maramureș

Elaborator: S.C. RE-ACT NOW ARCHITECTURE S.R.L.- arh. urb. Mario George Kuibus,
București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 8-10, etaj 7

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului" și Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului revine autorității administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Din documentația supusă aprobării rezultă:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE intenționează să restructureze spațiul public - Piața Gării, zonă în care 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.

Prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea restructurării spațiului public – Piața Gării.

S-a emis certificatul de urbanism cu nr. 917/04.08.2015 pentru elaborarea unui Plan urbanistic zonal elaborat și finanțat prin grija municipiului Baia Mare, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

A fost emis Avizul prealabil de oportunitate nr. 16/2015 pentru întocmire: Plan Urbanistic Zonal "ZONA GARĂ", generat de imobilul - spațiu public adiacent Gării CFR Baia Mare

A fost emis Avizul Tehnic nr. 21450/2015 fundamentat de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Baia Mare.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z este delimitat la nord, vest și 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 de strada Gării.

a) Categoriile funcționale existente:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, destinația zonei stabilită prin P.U.G aprobat prin HCL nr 349 / 1999 este zona **V 1a** - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și 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 având regim de construire continuu sau discontinuu și 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 și 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.

b) Categoriile funcționale propuse:

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 funcțiilor 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 supraterane 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 construcții 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 construcții 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 construcții 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 construcții 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 insertii metalice în pavaj. Sistemizarea 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 potentialul 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 planele 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.

Spațiul 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 desfintată 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

UTR5 - Subzona locuintelor colective medii (P+ 3,4) sau medii si înalte (P+3,5 - P+8,10), situate in 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

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- A fost publicat anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal “ZONA GARĂ”, generat de imobilul - spațiu public adiacent Gării CFR Baia Mare pe site-ul instituției, www.baiamare.ro, în data de 11.03.2016, iar în presa scrisă în data de 14 și 17 martie 2016. , Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei Baia Mare, strada Gheorghe Șincai, nr. 37, sala Europa, în data de 18 martie 2016, ora 15.00.
- Consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) a avut loc în perioada 11.03.2016 – 01.04.2016 la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, strada Gheorghe Șincai nr. 37, județul Maramureș

Etapa a II - a – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare

A fost publicat anunțul de consultare de către Municipiul Baia Mare asupra propunerilor preliminare pentru aducerea la cunoștința vecinilor și publicului interesat de a formula eventuale observații și sugestii asupra propunerilor din documentația de urbanism, -în data de 5 decembrie 2016 , iar dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei Baia Mare în Sala EUROPA, strada Gheorghe Șincai, nr. 37, la data de 8 decembrie 2016, ora 15.

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

- Locurile de parcare insuficiente la nivelul Cartierului Gării
- Starea de degradare a clădirilor aparținând Gării CFR și Autogării care reprezintă porți de intrare în oraș.
- Locurile de joacă din cartier.
- Starea străzilor din cartierul Gării,
- Activitatea de colectare a deșeurilor menajere, platforme gospodărești
- Reabilitarea rețelei de apă, canalizare din cartier.

3.Răspunsul și observațiile pe care inițiatorul și /sau elaboratorul documentației de urbanism intenționează să le rezolve în baza motivației scrise:

- Observațiile și problemele formulate nu s-au referit la documentația de urbanism supusă dezbaterilor publice, acestea având caracter general legat de administrarea întregului cartier al Gării.
- Nu au fost înregistrate sesizări, reclamații, solicitări scrise.

Etapa a III-a- Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent

Se va face potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544 / 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, conform art. 60 din Regulamentul privind implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, Anexa nr. 1 la HCL 168/2011.

Etapa a IV-a Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ.

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În cadrul monitorizării implementării PUZ și RLU aferent, planșa de

reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 168/2011, care fundamentează decizia Consiliului Local Baia Mare responsabil cu aprobarea sau respingerea planului urbanistic zonal propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Arhitect șef

Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Mirela Ionce