



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. 34435 din 02.10.2018

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ÎN SPAȚII DE PREZENTARE - COMERCIALIZARE - SERVICII - DEPOZITARE" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu, nr. 163. Initiator SC CAS TRADING SRL, proiect: 1538 din 2018, elaborator: SC AMBIENT SRL – specialist cu drept de semnătură RUR:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 598 din 15.05.2018 cu valabilitate până la 15.05.2019.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 14 /12.09.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță
- Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în partea de nord-est a municipiului Baia Mare și este delimitat la nord de râul Săsar, la est de magazinul Naturlich, la sud de strada Vasile Lucaciu - stația Urbis, la vest de SC Cressent Import Export SRL. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin CF nr. 110220 Baia Mare nr cad. 8069/2/2, drept de proprietate SC Company Vento Construct SRL cota actuală 1/2 și CAS Trading SRL cota actuală 1/2, CF nr.110105 Baia Mare nr cad. 8069/2/1, drept de proprietate SC Company Vento Construct SRL cota actuală 1/2 și CAS Trading SRL cota actuală 1/2. Suprafața totală a zonei studiate este de 10.338 mp .
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR – V7 - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice;
- Categorie folosință în CF: curți construcții (parte magazie materiale, hală reparații, parte strungărie, depozit carburanți, pavilion poartă).
- Funcțiunea propusă: UTR - Spații de Prezentare - Comercializare - Servicii - Depozitare;
- proiect nr. 1538 din 2018, elaborator: SC AMBIENT SRL – specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urt
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: CF 110220 Baia Mare nr cad. 8069/2/2, drept de proprietate SC Company Vento Construct SRL cota actuală 1/2 și CAS Trading SRL cota actuală 1/2, CF nr.110105 Baia Mare nr cad. 8069/2/1, drept de proprietate SC Company Vento Construct SRL cota actuală 1/2 și CAS Trading SRL cota actuală 1/2;

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, UTR V7 - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice; categorie folosință în CF: curți construcții (parte magazie materiale, hală reparații, parte strungărie, depozit carburanți, pavilion poartă).

POT max existent – 28%

CUT max existent – 0,28

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

UTR - Spații de Prezentare - Comercializare - Servicii - Depozitare

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 1
- H maxim = P+2, maxim 10 m la cornișă
- G.O.= 80%
- Sp.V.= 20%

Retragerea minimă față de aliniament:

- Retragerea minimă față de aliniament - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanța de minim 5,0 m.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Retrageri minime față de limitele laterale - minim 5.0m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare - minim 15,0 m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **7,00** metri lățime cu dublu sens de circulație, dintr-o circulație publică.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Numarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 - Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

Aspectul exterior al clădirilor:

Modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură, finisaje și culori.

Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje, arhitectura și culori cu clădirea principală.

Echipping tehnico-edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod rapid evacuarea și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente vor fi realizate subteran;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Reglementarea spațiilor verzi

Spațiul verde va fi minim **20%**. Acoperișurile tip terasă circulabilă se vor înierba - planta în proporție de minim **30%** din suprafața acestora.

Împrejmuiri:

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 1,60 m înălțime și vor fi dublate cu gard viu în cazul necesității unei protecții.

Gardurile spre limitele de proprietate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

Bilanț teritorial UTR - Spații de Prezentare - Comercializare - Servicii - Depozitare.

Nr. crt.	UTR - Spații de Prezentare - Comercializare - Servicii - Depozitare	Propus mp	Propus %
1	Construcții	4220 mp	40,8 %
2	Circulații	4050,4 mp	39,2 %
3	Zone verzi	2067,6 mp	20 %
4	Teren neamenajat	0 mp	0 %
5	Suprafața de teren studiată	10338 mp	100 %

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz SGA
- Aviz Comisia de Sistemizare a Circulației
- Aviz URBIS
- Studiu Geotehnic
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI – Maramureș
- Acord notarial al coproprietarului SC Company Vento Construct SRL
- Plan de situație pe suport topografic actualizat și vizat de O.C.P.I. - Maramureș, cu

- identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, care va sta la baza planului de reglementări urbanistice și de regim juridic (circulația terenurilor);
- Taxa privind activitatea de informare și consultare a publicului - 500 lei conform HCL 547/2017;
 - Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 29182/02.10.2018.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată are o suprafață de 10.338 mp și este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR – V7 - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice; categorie folosință în CF: curți construcții (parte magazie materiale, hală reparații, parte strungărie, depozit carburanți, pavilion poartă).

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate precum și a noilor cerințe ale locuitorilor din zona de studiu care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse:

UTR - Spații de Presentare - Comercializare - Servicii - Depozitare

Destinația terenurilor:

Spații de Presentare - Comercializare - Servicii – Depozitare

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 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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela