



## 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. 22055 din 28.06.2018

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planul Urbanistic Zonal "EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU AMENAJARE PARC AGREMENT", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Barajului, F.N., județul Maramureș, inițiat de: SC Titanium BM SRL, proiect nr. 5 din 2017, elaborat de sc "Atelier I.F." s.r.l., specialist cu drept de semnătură RUR:

#### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1485 din 09.10.2017 cu valabilitate până la 09.10.2018.
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 7 /04.06.2018 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 prin P.U.Z cuprinde terenul identificat prin nr.-le cadastrale 118235 și 118227, drept de proprietate municipiul Baia Mare, domeniul privat. Zona reglementată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, situat în partea nord-estică a acestuia.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **19.651** mp, iar suprafața zonei reglementate este de **12.551** mp.
- Accesul în zona studiată și pe parcele se realizează din strada Barajului. Vecinătățile amplasamentului sunt: strada Turnătorilor la sud; râul Firiza la est; teren neamenajat și liber de construcții la nord; str Barajului și unități industriale la vest.
- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona reglementată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR A2a - Subzona unităților predominant industriale; categorie folosință actuală în CF: neproductiv.
- Funcțiunea propusă: UTR - V3c - parc de agrement pentru sporturi extreme;
- Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: Terenul aferent investiției este proprietate privată a municipiului Baia Mare, conform CF nr. 118235 având S= 10116 mp și CF nr. 118227 având S=2435 mp.

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

- Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 Zona studiată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Baia Mare.  
UTR - A2a - Subzona unităților predominant industriale.
- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 10 mc/mp teren

#### 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.

Zona aflată în studiu se află parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, parțial în extravilan și se propune schimbarea funcțiunii din UTR - A2a - Subzona unităților predominant industriale în **UTR - V3c - parc de agrement pentru sporturi extreme**

- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: amenajări pentru practicarea sporturilor extreme/ cu vehicule
- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 0,3
- H maxim = Parter, maxim 12 m la cornișă
- G.O.= 60%
- Sp.V.= 40%

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- Retragerea minimă față de aliniament - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 2,0 m.

**Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Retrageri minime față de limitele laterale - minim 5,0 m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare - minim 5,0 m.

**Circulații și accese:**

Accesul în zona studiată se face direct din strada Barajului. Se prevede un singur acces pe amplasament, de unde circulațiile se direcționează spre parcare, spre pistă sau spre hangar. De asemenea se prevede o singură ieșire de pe amplasament, din capătul opus al parcării.

**Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelelor studiate, deci în afara circulațiilor publice.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

Clădirile vor fi volume simple, reduse ca dimensiuni, astfel ca prezența lor să nu afecteze percepția asupra cadrului natural.

**Echipare tehnico-edilitară:**

Se va executa racordarea la rețelele publice de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

**Reglementarea spațiilor verzi**

Se prevede amenajarea de spații verzi și plantate în suprafață de min. 40% din suprafața totală a parcelelor studiate.

**Împrejmui:**

Pentru evitarea accidentărilor, se vor amplasa panouri de protecție în zonele în care pista prezintă profile supraterane- atât către str. Barajului, cât și către albia râului Firiza.

**Bilanț teritorial - UTR - V3C - parc de agrement pentru sporturi extreme.**

<b>BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA REGLEMENTATĂ (PE PARCELELE STUDIATE- NR. CAD. 118235 ȘI 118227)</b>			
<b>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>Procent % din total parcele studiate</b>	<b>Procent % din total zona funcțională</b>
<b>SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT</b>	<b>12216,00</b>	<b>97,33%</b>	<b>100%</b>
clădiri (hangar)	120	0,96%	0,98%
piste pământ bătătorit	3743	29,82%	30,64%
accese auto, parcaje	675	5,38%	5,53%
trotuare	69	0,55%	0,56%
spații verzi și plantate	7609	60,62%	62,29%
<b>CIRCULAȚII (existente și menținute)</b>	<b>335,00</b>	<b>2,67%</b>	<b>100%</b>
circulație feroviară (cale ferată industrială abandonată)	91%	0,73%	27,16%
drum de exploatare	244,00	1,94%	72,84%
<b>TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ</b>	<b>12551,00</b>	<b>100</b>	<b>12551,00</b>

**Avize:**

- HCL 546/2017 privind elaborarea PUZ
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Aviz de Gospodărirea Apelor- Administrația Națională Apele Române
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Studiu Geotehnic
- Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- DELGAZ GRID SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania Communications SA
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa

**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.
- au fost puse la dispoziția părților interesate, proprietari și locatari ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Nu au fost formulate observații.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona reglementată este cuprinsă parțial în extravilan și parțial în intravilanul municipiului Baia Mare, UTR A1a - Subzona activităților industriale; categorie folosință în CF: teren neproductiv.

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:

- Schimbare a UTR din A2a în V3C - parc de agrement pentru sporturi extreme
- Introducere teren în intravilan a suprafeței de 5215 mp

#### **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, social 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**