



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.16139 din 24.04.2018

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "Construire Retail Park Baia Mare, realizare parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, operațiuni cadastrale", generat de imobilul situat în Baia Mare, Bld. București, nr. 51-53 și str. Mărgeanului nr. 8 D, inițiator: SC PK BLACK SRL, proiect nr. R.P. din 2017 elaborat de HB - DESIGN - TEAM ARHITECTURA CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: _____, inițiator: SC PK BLACK SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 977 din 03.07.2017 cu valabilitate până la 03.07.2019.
- A fost emis avizul de oportunitate nr. 24 / 19.07.2017.
- A fost emis avizul nr. 3 /16.04.2018 fundamentat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism -C.T.A.T.U.- organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță sub coordonarea primarului municipiului Baia Mare,
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este delimitat de următoarele vecinătăți: la nord de Bld. București, la sud este delimitat de str. Mărgeanului, la vest - proprietate privată SC Chimprod SRL și alte proprietăți private, la est - Autoritatea Rutieră Română Maramureș, identificat prin nr. cadastral 101838, 122806, 122807, 122210, 107351, 107784, 122323, 111704, 114826, 115294, 118927, 114825,
- conform planului de situație pe suport cadastral vizat de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 10964/27.02.2018 și nr. 58623 / 25.10.2017.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 70.002,00 mp.
- Funcțiunea propusă: UTR 1 - Subzonă pentru servicii de tip retail park în care vor fi admise următoarele funcțiuni predominante: retail park-centru comercial, supermarket, magazine, servicii financiar-bancare și de asigurări, restaurante, parcaje la sol și multietajate, loisir și sport, etc; UTR 2 - Subzona unităților industriale și de servicii
- proiect nr. R.P. din 2017 elaborat de HB - DESIGN - TEAM ARHITECTURA CONSTRUCȚII, MOBILIER SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: _____, inițiator: SC PK BLACK SRL.

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

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

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, destinația zonei stabilită prin P.U.G este: parte U.T.R - A2b2 - Activități productive, de depozitare comercială și de transporturi legate de accesul pe cale ferată, parte UTR - A2a - subzona unităților predominant industriale

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.

UTR 1 - Subzona pentru servicii de tip retail park

Vor fi admise următoarele funcțiuni predominante: retail park-centru comercial, supermarket, magazine, servicii financiar-bancare și de asigurări, restaurante, parcaje la sol și multietajate, loisir și sport, etc;

POT maxim = 65%

CUT maxim = 1,2

RH maxim = P+Mezanin, H maxim pentru retail park și clădiri funcțiuni conexe = 12 m, excepție făcând semnalele publicitare care pot ajunge la înălțimi de maxim 30 m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea minimă față de aliniamentul către Bld. București va fi cuprinsă între 6,00 m și 10,10 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Retragerea minimă față de aliniamentul către str. Mărgeanului va fi cuprinsă între 6,00 m și 8,15 m conform planșei de Reglementări Urbanistice. Se acceptă pe suprafața de teren dintre aliniament și alinierea construcțiilor, amplasarea de semnale publicitare, elemente de mobilier urban și echipamente edilitare-tehnice pentru funcționarea retail park.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Față de limitele de proprietate retragerile minime sunt cuprinse:

-între 9,15 m față de limita laterală situată la nord-est și 9,75 m față de limita laterală situată la sud-est;

-între 6 m față de limita laterală situată la nord-vest și 20,75 m față de limita laterală situată la sud-vest;

Ținând cont că zona reglementată are ieșire și deschidere la două străzi, nu există limită posterioară;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m; Se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

Circulații și accese:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut de minim 4 m lățime;

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Conform avizului Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 12311/21.03.2018,

-ieșirea autovehiculelor în Bd. București și în str. Mărgeanului se va face cu respectarea indicatorului "obligatoriu dreapta".

-viteza în incintă va fi 50 km/h (nu va fi restricționată)

-accesul în incintă din Bld. București va fi restricționat pentru vehiculele a căror greutate este mai mare de 4,5 to.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției, astfel încât să respecte legislația (fie la sol, fie pe acoperisul clădirii, cu rampe aferente, dacă se va dori atingerea indicatorilor maximali propusi); Numărul de locuri de parcare se vor stabili conform H.G.525/1996.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Regim maxim de înălțime = P+Mezanin (Înălțimea maximă propusă pentru retail park și clădiri funcțiuni conexe este de 12,00m), excepție făcând semnalele publicitare care pot ajunge la înălțimi maxime de 30,00m.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

Echipare tehnico-edilitară:

Toate brășamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică. Se va respecta legislația în vigoare.

Spații verzi și plantate:

Se va asigura spațiu verde plantat conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, minim 5%.

Împrejmuiri:

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m, prin excepție se permite în zona de aprovizionare a Retail Park, în zonele în care se produce zgomot, etc. realizarea de împrejmuiri cu înălțime de 3,5 m din beton sau panouri fonoabsorbante.

Pe latura de est a amplasamentului, pe zona de vecinătate cu număr Carte Funciară 121604 se va amenaja împrejmuirea astfel încât să fie asigurat confortul vizual al vecinului, conform solicitării nr. 1802 din 17.01.2018 înregistrată la Primaria Municipiului Baia Mare.

BILANȚ SITUAȚIE PROPUȘĂ UTR 1		
Subzona pentru servicii de tip Retail Park		
	Suprafață	Procent
Suprafața construită	27423.58	40.69
Circulație și parcaje	33947.83	50.37
Spații verzi	3419.54	5.07
Teren platforme	2609.6	3.87
Total	67400.55	100%

UTR 2 - Subzona unitatilor industriale si de servicii

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; etc.

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 10 mc/mp teren

RH maxim = 12 m

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea față de drumul de acces va fi de minim 6,0 m;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară și față de limitele laterale la o distanță de minim 6,0 m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară și față de limitele laterale la o distanță de minim 6,00m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi cu activități permanente ce necesită lumină naturală;

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:

Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Numarul de locuri de parcare se vor stabili conform H.G.525/1996.

Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate; Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

Echipare tehnico-edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Reglementarea spațiilor verzi:

Va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

Împrejmuiri:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care soclu opac de minim 0,30 metri, vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

BILANȚ SITUAȚIE PROPUȘĂ UTR 2 Subzona unitatilor industriale și de servicii		
	Suprafață	Procent
Suprafața construită	1300.72	50.00
Circulație și parcaje	1170.66	45.00
Spații verzi	130.07	5.00
Total	2601.45	100%

Bilanț teritorial

POT max.	CUTmax.	Rh max.	Suprafata UTR mp	Supraf. Parcele reglementate mp
UTR1	65%	1.2	12,00m	67400.55
UTR2	50%	10mc/mp teren	12,00m	2601.45
				70002

Avize:

- Aviz Consiliul Județean Maramureș nr. 23/12.12.2017
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - ANIF
- Compania Națională de Căi Ferate CFR - S.A
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești" - Aviz securitate la incendiu
- Inspectoratul de Poliție al Județului Maramureș - Serviciul Rutier
- Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- SDEE Transilvania Nord
- Telekom România Communications S.A.
- Studiu geotehnic preliminar
- Aviz protecție civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramureș
- Aviz securitate la incendiu- Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Taxa P.U.Z. - 400 lei conform HCL 168/2011;

- Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;
- Menționăm că nu a fost necesar obținerea avizului CNADNR SA București și DRDP Cluj, deoarece există un Protocol de predare primire a traseului DN 1C cu Consiliul Local Municipal Baia Mare nr. 26107 din 07.12.2004.

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 ai imobilelor învecinate direct cu zona studiată prin Planului Urbanistic Zonal, materialele scrise și desenate;
- Au fost formulate observații, acestea sunt redate în raportul informării și consultării publicului.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, destinația zonei stabilită prin P.U.G este: parte U.T.R - A2b2 - Activități productive, de depozitare comercială și de transporturi legate de accesul pe cale ferată, parte UTR - A2a - subzona unităților predominant industriale.

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse pentru schimbarea funcțiunii existente din U.T.R - A2b2 - Activități productive, de depozitare comercială și de transporturi legate de accesul pe cale ferată, UTR - A2a - subzona unităților predominant industriale, în zonă de servicii de tip retail parc și activități industriale productive și de servicii. Vor fi admise următoarele funcțiuni predominante: retail park-centru comercial, hypermarket, magazine, servicii financiar-bancare și de asigurări, restaurante, parcaje la sol și multietajate, loisir și sport, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială, etc.

Destinația terenurilor:

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru unitățile teritoriale de referință propuse: subzona pentru servicii de tip retail park și subzona unităților industriale și de servicii. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Respectând prevederile prezentei documentații privind distanțele față de aliniament, regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute cu plantarea perimetrală de vegetație înaltă cu rol de barieră fonică se va crea un cadru propice de dezvoltare urbană, astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare a subzonei comerciale și ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei și crearea legăturilor carosabile și pietonale între Bld. București și str. Mărgeanului.

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 se respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ionce Mirela