



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. 32455, 37684 / 2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bulevardul Independenței nr. FN., identificat prin Cartea funciară Baia Mare număr 120065, 118925, 111934, 111916, 118882, 111933, 105085. număr cadastral 120065, 118925, 111934, 111916, 118882, 111933, 105085; inițiatori: SC SELECT AUTO ȘI ; proiect nr. 30 din 2015, elaborat de: S.C. ANCHOR STUDIO S.R.L., , specialist cu drept de semnătură RUR:

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificat de urbanism pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 31119 din 15.12.2015 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 este delimitat la est de drum, la sud de proprietăți private, la vest de teren proprietate privată, la nord de DN 1C - European E58, identificat prin C.F. nr. 120065 Baia Mare, C.F.118925 Baia Mare, C.F.111934 Baia Mare, C.F.111916 Baia Mare, C.F.118882 Baia Mare, C.F.111933 Baia Mare, C.F.105085 Baia Mare, nr-le cadastrale 120065, 118925, 111934, 111916, 118882, 111933, 7926.
- Funcțiunea propusă: comerț C, industrie medie și mica Im, ateliere industriale Ai, instituții și servicii Is, logistică L;
- inițiatori: SC SELECT AUTO ȘI ;
- proiect nr. 30 din 2015;
- elaborator : S.C. ANCHOR STUDIO S.R.L., , specialist cu drept de semnătură RUR:
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 120065 Baia Mare, C.F.118925 Baia Mare, C.F.111934 Baia Mare, C.F.111916 Baia Mare, C.F.118882 Baia Mare, C.F.111933 Baia Mare, C.F.105085 Baia Mare, nr-le cadastrale 120065, 118925, 111934, 111916, 118882, 111933, 7926.

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

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

Potrivit Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare - art.32, în extravilan nu se acceptă realizarea de construcții de locuințe decât prin elaborarea unui P.U.Z. prin care intravilanul localității să se extindă.

b) Indicatori urbanistici propuși:**DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIAȚE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

- logistică L;
- industrie medie și mică Im;
- ateliere industriale Ai;
- institutii și servicii Is;
- comerț C.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

1. P.U.G. Municipiul Baia Mare, contract nr. 12/1996 – SC ARHITEXT INTELISOFT SRL - aprobat
2. P.U.G. Municipiul Baia Mare – SC MINA – M – COM SRL – în curs de aprobare

UTILIZĂRI ADMISE**logistică L:**

- funcțiunea principală: depozitare, clasificare, transformare și distribuție
- funcțiunea secundară: se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

industrie medie și mică Im:

- funcțiunea principală: fabricarea de produse de mică și medie dimensiune
- funcțiunea secundară: se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative

ateliere industriale Ai:

- funcțiunea principală: fabricarea produselor artizanale, reparații
- funcțiunea secundară: se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

instituiții și servicii Is:

- funcțiunea principală: birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice aferente industriei

comert C:

- funcțiunea principală: comerț cu raza mare de servire și vizitare periodică și rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, etc.)
- funcțiunea secundară: se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu, clădiri pentru turism, spații de loisir.

UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale, cuplate, înșiruite, colective;
- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează;
- unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp și un front minim la stradă de 35,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici nu sunt construibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile de pe parcelele perpendiculare pe strada Sub Dura și strada de pe latura sudică a zonei studiate vor fi amplasate la 12,5m față de axul străzii – profilul stradal propus, respectiv 6,00 m față de aliniament;
- pentru zona studiată se propune o retragere minimă a clădirilor cu 6,00 m față de aliniament – latura nordică;
- retragerea minimă de 6,00 m față de aliniament – latura vestică a zonei studiate.
- excepție pentru amplasarea clădirilor față de aliniament se pot face pentru construcții ușoare în regim de înălțime parter - cabine poartă, post trafo, containere pentru deșeuri, copertine . Acestea se pot amplasa la minim 2,00m față de aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 6,00 m. Distanța dintre halele de pe parcele adiacente va fi de minim 6,00 m cu respectarea normele PSI – distanțele minime de siguranță față de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc, fără a admite pe proprie răspundere distanțe mai mici (acorduri legalizate).
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 10,00 metri;
- nu se acceptă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 2,00m față de limita de proprietate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct; profilul străzii trebuie să fie minim de 13,00m între limitele de proprietate.
- se vor realiza racordurile necesare între străzi și accesele pe parcelă;
- se vor asigura, acolo unde este cazul, accese pentru camioane de mare tonaj – proiectate după normativele aflate în vigoare.

- ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CONSTRUCȚIILE AMPLASATE PE TERENURILE INCLUSE ÎN PUZ SE VA OBTINE AVIZUL CNADNR.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea terenului se vor studia normativele în vigoare.
- pentru fiecare 100mp de construcție industrială se vor asigura câte un loc de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

logistică L:

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;

- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de depozitare va fi parter;
- în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;

industrie medie și mică Im:

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
- se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m; retragerea față de clădirile învecinate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, sau cel puțin de 12,00 metri;
- în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;

ateliere industriale Ai:

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
- se acceptă accente verticale pentru echipament tehnologic, dar nu mai înalte de 30,00m;
- în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;

instituții și servicii aferente industriei Is:

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
- regim de înălțime maxim P+4;

comerț C:

- înălțimea maximă a clădirilor 15,00m;
- regimul de înălțime al clădirilor cu funcțiunea de comerț va fi max P+1; în zona administrativă, de birouri, se acceptă regim de înălțime maxim P+2;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită dată și de poziția terenului cu perspectiva descendentă dinspre localitatea Tăuții Măgherauș;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, materiale precum inox, plăci bituminoase;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale etc);
- toate clădirile se vor racorda la rețeaua de canalizare (pe termen mediu și lung), iar pe termen scurt, până se va finaliza rețeaua de canalizare se vor racorda la bazine vidanjabile etanșe.
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe terenul rămas în afara circulațiilor se vor amenaja zone verzi cu vegetație de înălțime mare, medie, mică;
- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi îmberbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.;

ÎMPREJMURI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,00 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbuști ;
- porțile de intrare se vor amplasa în așa fel încât staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta să nu incomodeze circulația de pe drumurile publice.
- Toate împrejuririle de pe latura sudică se vor retrage la noul aliniament propus.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Logistica L:

- P.O.T. maxim 50%

Industrie medie și mică Im:

- P.O.T. maxim 60%

Ateliere industriale Ai:

- P.O.T. maxim 65%

Instituții și servicii Is:

- P.O.T. Maxim 70%

Comerț C:

- P.O.T. maxim 60%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Logistica L:

- C.U.T. Maxim 0,70

Industrie medie și mică Im:

- C.U.T. Maxim 0,75

Ateliere industriale Ai:

- C.U.T. Maxim 0,85

Instituții și servicii Is:

- C.U.T. Maxim 2,4

Comerț C:

- C.U.T. Maxim 0,75

Bilanț teritorial

| Nr. c. r. | ZONE FUNCTION ALE | EXISTENT | | PROPUS | | | |
|-----------------|---|----------------|-------|----------------------|-------|----------------|-------|
| | | ZONA STUDIU | DE | PARCELA INITIATOR | | ZONA DE STUDIU | |
| | | mp | % | mp | % | mp | % |
| 1 | ZONA CONSTRUITA TOTALA | 354 | 6.19 | 2035-2849 | 50-70 | 2858-4001.2 | 50-70 |
| 2 | ZONA LIBERA (spatii verzi) | 4715.7 | 82.50 | 814 | 20 | 1143.2 | 20 |
| 3 | ZONA CIRCULAT II AUTO | 646.3 | 11.30 | 122-407 | 3-10 | 171.78-571.60 | 3-10 |
| 4 | ZONA CIRCULATII PIETONALE | 0 | 0 | 40.07-203.5 | 1-5 | 5.71-285.80 | 1-5 |
| 5 | ZONA PLATFOR ME | 0 | 0 | 244.2-610.5 | 6-15 | 642.96-857.40 | 6-15 |
| | TOTAL SUPRAFAT A ZONA DE STUDIU | 5716 | 100 | 4070 | 100 | 5716 | 100 |
| | P.O.T. parcela | 6.19% | | 50%-70% | | 50%-70% | |
| | C.U.T parcela | 0.06 | | 0,7-2,4 | | 0,7-2,4 | |

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean;
- Aviz OCPI Maramureș
- Acord Tehnic A.N.I.F.;
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;
- Aviz de securitate la incendiu
- Serviciul de Telecomunicații Speciale U.M. 500 București
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației.
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM România

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare. Conform P.U.G în curs de aprobare U.T.R. este Ac_u – zone de comerț – servicii – comerț cu raza mare de deservire în zone de urbanizare. Funcțiunea predominantă a zonei limitrofe este de comerț, servicii, industrie mică. Raportat la cerințele temei de proiectare, la solicitarea beneficiarului și la caracterul existent al zonei precum și ca urmare a analizei situației privind evoluția zonei, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având ca obiectiv extinderea intravilanului municipiului Baia Mare.

Funcțiunea propusă:

Comerț C, industrie medie și mică Im, ateliere industriale Ai, instituții și servicii Is, logistică L
• regim de construire: izolat

Din analiza condițiilor existente - zonă de servicii și comerț și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru includerea în intravilan cu funcțiunea propusă -

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, de creștere calitativă a zonei.

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. Arh. Urb. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

