



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. 40880 din 20.11.2019

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REACTUALIZARE PUZ nr. 910/2018, aprobat prin H.C.L. 362/2018", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bd. Independenței, nr.45, 47, proiect nr. 317 din 2019 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR:

inițiatori: S.C. REVOLUTION PLUS S.R.L., S.C. ECO ANTNIC S.R.L., S.C. SIPATI PLUS S.R.L., S.C. GRUP WEST MARAMUREȘ S.R.L., S.C. KOBER S.R.L.,

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 582 din 19.04.2019 pentru elaborare PUZ;
- A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr 37 din 21.10.2019 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 studiat va fi delimitat: la est de imobil teren și construcții identificate prin nr. cad. 105882 proprietatea Metro Cash & Carry România; la sud de calea ferată Baia Mare – Satu Mare; la nord de bd. Independenței; la vest de teren identificat prin nr. cad. 120613 proprietatea SC Electronica P.M.A. S.R.L., conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată este identificată prin CF124336, nr. cad 124336, în suprafață de 15447 mp, CF124338, nr. cad 124338, în suprafață de 197 mp, CF124341, nr. cad 124341, în suprafață de 8543 mp, CF124337, nr. cad 124337, în suprafață de 3201 mp, CF124339, nr. cad 124339, în suprafață de 3958 mp și CF124340, nr. cad 124340, în suprafață de 4000 mp
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 32.425 mp.
- Funcțiunea propusă - locuințelor individuale cu max S(D)+P+1E nivele
- proiect nr. 317 din 2019 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu
- inițiatori: S.C. REVOLUTION PLUS S.R.L., S.C. ECO ANTNIC S.R.L., S.C. SIPATI PLUS S.R.L., S.C. GRUP WEST MARAMUREȘ S.R.L., S.C. KOBER S.R.L.,
- Titlu asupra terenului : CF124336, nr. cad 124336, CF124338, nr. cad 124338, CF124341, nr. cad 124341, CF124337, nr. cad 124337, CF124339, nr. cad 124339, în suprafață de 3958 mp și CF124340, nr. cad 124340.

Funcțiunea actuală a terenului :

- conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 362 din 2018, zona de servicii, depozitare și servicii conexe, comerț en-gros, spații administrative, mică producție nepoluantă;
- Proprietarii implicați în prezentul studiu solicită reactualizarea documentației de urbanism – faza P.U.Z., aprobată prin H.C.L. Nr 362/2018, privind dezvoltarea zonei de servicii în Baia Mare, Bd. Independenței, nr. 45,47.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR - zona cu funcțiuni de depozitare și servicii conexe; comerț en gros; spații administrative;
- mică producție nepoluantă;

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE :

- depozitare și servicii conexe;
- comerț en gros;
- spații administrative;
- mică producție nepoluantă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (accese auto de tonaj mediu/ mare, parcaje și platforme, spații verzi, etc.)
- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini;

UTILIZĂRI INTERZISE :

- locuințe individuale și colective;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și infrastructura căii ferate adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evcuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 6.0 m ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de drumul de incintă cu o distanță de minim 12.0 m pentru loturile nr. 3- pâna la nr.17 și cu 4.0 m pentru lotul nr. 2.
- împrejmuirea adiacentă cu drumul de incintă se va retrage față de aliniament cu 2 m. În spațiul rezultat prin retragerea împrejmuirii față de aliniament se impune restricție de construire cu excepția rețelelor edilitare.
- se admite amplasarea de afișaje publicitare retrase la cel puțin 2 m față de aliniamentul față de drumul de incintă, în condițiile păstrării vizibilității pentru accesele/ieșirile auto din incintă.
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de E 58 – Bd.Independenței cu o distanță de minim 30 m măsurată din axul drumului;
- se admite amplasarea de afișaje publicitare față de E 58 – Bd.Independenței cu o distanță de minim 15 m măsurată din axul drumului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanțele minime față de limitele parcelei:

- 3,0 m față de limita vestică;
- 3,0 m față de limita estică;
- 26.0 m față de limita vestică pentru lotul 1;

- 6.0 m față de limita vestică pentru lotul 2;
- 1,0 m față de limita sudică pentru lotul 2;
- 4.0 m față de aliniamentul spre drumul de incintă pentru lotul 2;
- 2,0 m față de limita nordică pentru lotul 1;
- 6,0 m față de limita sudică pentru lotul 1;

Pentru loturile de la nr. 3 la nr. 17, distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, 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.

În situația alipirii unor parcele, distanțele față de limitele de proprietate se vor lua în considerare raportat la noile limite de proprietate, după alipire.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 6,0 m.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max}=10.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectare a normativelor de calitate în vigoare.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la invelitorile clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, internet/TV.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- După terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu.
- Se va realiza obligatoriu pe limita estică a terenului analizat gard viu din vegetație medie sau înaltă, pentru crearea barierei fonice și vizuale față de vecinătate.

ÎMPREJMUIRI:

- Se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime, din care 0.30 cm soclu opac, pentru zonele din aliniament,
- Pentru laturile posterioare și laterale se pot edifica și garduri cu panouri opace din lemn, metal sau zidărie și înălțimea maximă de 2.00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T.: = 50% DIN SUPRAFATA PARCELEI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- C.U.T.: = 1.5 ADC / SUPRAFAȚA PARCELA

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 80% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 20 % DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Acord autenticat al proprietarilor/coproprietarilor imobilelor și al titularilor cu drept de ipotecă înscriși în C.F.
- Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.
- Se vor respecta avizele pentru Planul Urbanistic Zonal nr. 910/2018 aprobat prin H.C.L. 362/2018.

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

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 362 din 2018 zona studiată este zona de servicii, depozitare și servicii conexe, comerț en-gros, spații administrative, mică producție nepoluantă;

Proprietarii implicați în prezentul studiu au solicitat reactualizarea documentației de urbanism – în vederea dezvoltării zonei de servicii în Baia Mare, Bd. Independentei, nr. 45,47.

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe – servicii, comerț, mică producție nepoluantă și susține conceptul de dezvoltare avut în vedere în Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare.

Consecințele dezvoltării zonei reflectă potențial de creștere economică prin înființarea de noi spații comerciale sau sedii de firme/ servicii, creare de locuri de muncă, reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru operațiunile urbanistice propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Drd. Arh. Urb. Morth Izabella

Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela

