



## 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. 35411 din 30.09.2019

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ -COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ , generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Unirii nr.21, identificat prin C.F. 101972 Baia Mare, numărul cadastral 101972, inițiator: SC AVOCADO DEVELOPMENT SRL, proiect nr. 1338 din 2019, elaborator: SC ARHIMAR SRL,

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 46 din 23.01.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 28 din 19.08.2019 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 este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare pe bulevardul Unirii nr.21, fiind delimitat de strada Vasile Alecsandri pe latura de nord, la vest este delimitat de supermarket Kaufland, la est se învecinează cu S.C. Drumuri – Poduri Maramures S.A., iar la sud cu teren aflat în proprietatea privată și publică a municipiului Baia Mare conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.
- Imobilul studiat se află în intravilan, proprietate privată SC MOBAM SA BAIAMARE, cota actuală 1/1.
- În C.F. nr. 101972, nr. cad. 101972 este notată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1821/27.06.2018 de către NP Dragomir Romelia asupra imobilului de sub A1 și asupra clădirilor situate pe acesta încheiată între MOBAM S.A. în calitate de promitent vânzător și AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L. în calitate de promitent cumpărător cu mențiunea că până la data de 27.06.2019 urmează a se încheia contractul în formă autentică; se notează asupra imobilului de sub A1 și asupra clădirilor situate pe acesta interdicțiile de înstrăinare, închiriere, grevare de sarcini, dezmembrare sau construire în favoarea AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L. În baza Acordului de cesiune a promisiunii bilaterale de vânzare autenticată sub nr. 3031 emis de NP Dragomir Bogdan Andrei, se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare în rangul încheierii de sub B8, în favoarea lui AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 36356 mp.
- Funcțiunea propusă - comerț, alimentație publică, servicii de proximitate, activități administrative
- proiect nr. 1338 din 2019. elaborator: SC ARHIMAR SRL, urbanist cu drept de semnătură: \_\_\_\_\_
- inițiatori: SC AVOCADO DEVELOPMENT SRL
- Titlu asupra terenului : C.F. 101972 Baia Mare, numărul cadastral 101972.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilan, UTR-A2 - Zona activităților productive și de servicii, subzona A2a – Subzona unităților predominant industriale

- Folosința actuală conform CF: curți, construcții, construcții industriale și edilitare.

#### **Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului**

- POT maxim : Conform PUZ, dar nu peste 50%

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim : Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10mc/mp teren

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

##### **Indicatori urbanistici propuși:**

UTR CM3\* -zona mixtă : comerț, alimentație publică, servicii de proximitate, activități administrative

##### **Utilizări admise:**

- Comerț
- Alimentație publică
- Servicii de proximitate adiacente locuirii (saloane cosmetice, servicii profesionale – legal, contabil, medical și stomatologic, servicii IT, mici ateliere profesionale, agentie de turism)
- Activități administrative – sedii de societati comerciale ca parte integrantă a activităților de comerț, servicii și alimentație publică

##### **Utilizări admise cu condiționări:**

- depozitare doar în scopul susținerii activităților admise și cu o pondere de max. 50% din volumul construit

##### **Utilizări interzise:**

- se interzic orice alte activități ce nu se regăsesc în enumerarea anterioară

##### **Condiții de amplasare și conformare a clădirilor**

##### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Parcelele vor avea forme regulate, front la strada minim 20 m, adâncime mai mare decât frontul la stradă și o suprafață de min. 2000 mp.

##### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În cazul unor alinieri existente uniforme desfășurate pe o distanță de min. 30 ml. și minim 4 parcele în același front, clădirile noi vor respecta acest aliniament.

În cazul unor alinieri neuniforme clădirile se vor alinia obligatoriu față de aliniament după cum urmează:

- 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a
- 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Distanța între două clădiri pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

##### **Circulații și accese**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces la un drum public.
- Accesul la drumul public va avea dimensiunea de min. 4,00 ml.

- Accesurile vor fi dimensionate in conformitate cu valorile măsurate pe căile de trafic existente si cu valorile estimate de ocupare a locurilor de parcare din incintă.
- Benzile de circulatie carosabila interioara vor avea dimensiunea de min. 3,00 m pe sens.
- Pentru construcțiile comerciale se va realiza separarea fluxurilor de aprovizionare de cele destinate clienților.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei studiate
- Numărul minim necesar de locuri de parcare se va calcula avand in vedere valorile urmatoare:
- Spații comerciale – min. 1 loc de parcare la 30 mp de suprafata construita desfasurata a cladirii.
- Spații alimentație publică – min. 1 loc de parcare pentru 5 persoane (se vor considera 2-5 mp spațiu util de servire / persoană )
- Spații servicii si activitati administrative – min. 1 loc de parcare pentru personale si cate 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp de spatiu util ocupat de aceasta functiune pentru spatii de max. 100 mp respectiv minim 1 loc de parcare la fiecare 60 mp de spațiu util ocupat de aceasta funcțiune pentru spatiile mai mari de 100 mp.
- În spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de P fără a depăși o valoare maximă de 7.50 m
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; dacă regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descreștere in trepte, primul tronson prelungind înălțimea cladirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni si exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj si mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;

#### **Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulații si platforme exterioare;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu sa fie facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

#### **Spatii libere si spatii plantate**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publica, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Spațiile verzi amenajate vor ocupa o suprafata de min. 20% din suprafata totala a parcelei
- Spațiul de retragere fata de aliniament va fi organizat in proportie de min. 40% sub forma unor spatii verzi amenajate.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### Imprejmuiri

- Având în vedere caracterul public al funcțiunilor propuse, aliniamentul spre străzile de categoria I, II și III nu va fi dotat cu garduri de împrejmuire
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m; acestea vor putea fi dublate cu gard viu.
- Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

#### Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

##### Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului

- POT<sub>max</sub> = 35% mp suprafața construită clădire / mp teren

##### Coefficient maxim de utilizare a terenului

- CUT<sub>max</sub> = 0.35 mp suprafața construită desfășurată clădire / mp teren

#### Bilant teritorial

Nr. crt.	Denumire	Existent UTR A2		Propus UTR CM3*	
		mp	%	mp	%
I.	Suprafata totala teren	35671.00 mp	100.00%	35671.00 mp	100.00%
II.	Suprafata construita	11323.00 mp	31.70%	11696.00 mp	32.78%
III.	Circulatii pietonale	0.00 mp	0.00%	2295.00 mp	6.44%
IV.	Circulatii carosabile	19970.00 mp	55.98%	14425.00 mp	40.44%
V	Spati verzi	4863.00 mp	12.32%	7255.00 mp	20.34%

#### Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Studiu de trafic
- Aviz S.T.S.( serviciul telecomunicații speciale);
- Aviz Serviciul Român de Informații
- Aviz de securitate la incendiu;
- Avizul operatorului de salubritate pentru amplasamentul platformei destinată pre colectării deșeurilor
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ;
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de OCPI Maramureș;
- Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie legalizată)
- Acord autentificat al proprietarului terenului SC MOBAM SA Baia Mare pentru elaborare PUZ.
- SC Vital SA;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- TELEKOM Romania;
- Certificat de impunere fiscală
- Taxă pentru emiterea Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;

- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare P.U.Z.;
- Taxă pentru exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

#### **MOTIVARE**

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

Conform - PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 - zona studiată este cuprinsă în în intravilanul municipiului Baia Mare. U A2 - Zona activităților productive si de servicii, subzona A2a – Subzona unităților predominant industriale

Folosința actuală conform CF: curți, construcții, construcții industriale și edilitare.

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 schimbarea funcțiunii zonei din U A2 - Zona activităților productive si de servicii, subzona A2a – Subzona unităților predominant industriale în UTR CM3\* -zona mixtă : comert, alimentatie publica, servicii de proximitate, activitati administrative

##### **Destinația terenurilor:**

Din analiza condițiilor existente - preponderent zonă de locuințe și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru schimbarea funcțiunii.

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.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**