



## 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. 48028 din 25.05.2020

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "EXTINDERE INTRAVILAN BD. INDEPENDENȚEI- ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFĂȘURATE ÎN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII, DISTRIBUȚIA ȘI DEPOZITAREA BUNURILOR ȘI MATERIALELOR, CERCETARE INDUSTRIALĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bd. Independenței, nr. F.N, identificat prin C.F. nr. 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 103513, 102580 Baia Mare, nr-le cadastrale 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 7761, 102580. inițiatori: SC RENTAS LOCO SRL, SC SILK CONTACT SRL, proiect nr.1457 elaborat de SC AMBIENT SRL,

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1062 din 21.07.2017 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 02.03.2020 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 delimitat la nord de bd. Independenței, la vest este delimitat de pâraul Valea Borcutului, la est de teren proprietate privată, iar la sud teritoriul este delimitat de terenuri proprietate privată.
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 20.600 mp.
- Funcțiunea propusă U.T.R. : A3 – ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFĂȘURATE IN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII , DISTRIBUȚIA SI DEPOZITAREA BUNURILOR SI MATERIALELOR , CERCETAREA INDUSTRIALĂ ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE SI PRESTĂRI DE SERVICII
- proiect nr. 1457/2017, elaborat de S.C. AMBIENT S.R.L.
- Inițiatori: €
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 103513, 102580 Baia Mare, nr-le cadastrale 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 7761, 102580.

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

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

U.T.R. : A3 – ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFĂȘURATE ÎN CONSTRUCȚIILE INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII, DISTRIBUTIEI ȘI DEPOZITĂRII BUNURILOR ȘI MATERIALELOR, CERCETĂRII INDUSTRIALE ȘI ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE ȘI PRESTARILOR DE SERVICII

**CARACTERUL ZONEI**

Zona este formată din suprafețe agricole abandonate cu un potențial deosebit pentru dezvoltarea industrială de producție, comerț și servicii a municipiului Baia Mare.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit funcțiuni de interes general:

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare.
- Activități de producție desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială și activități comerciale ;
- Activități de prestări servicii și alimentație publică : hotelier, recreativ, sport, agrement etc
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- parcaje;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzice amplasarea locuințelor ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR  
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

se va menține parcelarul existent.

**Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:**

- parcela are suprafața minimă de 1500 mp și un front la stradă de minim 15,0 m.
- pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcelă se reglementează servitute de trecere pentru toate proprietățile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralelă cu Bd. Independenței cu o lățime de 7 m.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță de cel puțin 7.0 metri față de calea de acces;
- 22,0 metri față de axul bd. Independenței;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- este posibilă construirea pe limitele laterale ale parcelei.
- Acordul proprietarilor este instituit prin acceptul Planului Urbanistic Zonal;
- În cazul în care se amplasează clădiri la distanța față de limitele laterale se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcela se reglementează servitute de trecere pentru toate proprietățile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralela cu Bd. Independentei cu o lățime de 7 m.
- În acest mod este asigurat accesul direct din Bd. Independentei cu intrare pe proprietatea SILK CONTACT SRL – sens unic spre limita sudică a zonei studiate – și ieșire în Bd. Independenței pe proprietatea
- este asigurat accesul în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor în condițiile art.33 din HG 525/1996 respectiv P132/1993 ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele în caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;
- staționarea vehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regim de înălțime maxim admis : P+2
- Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3,3 m.
- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 10 m

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Noile clădiri vor avea volumetria simplă, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile și materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate, fără a crea pastise arhitecturale – copii, imitații lipsite de valoare.
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situație.
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare caramiziu sau maro.
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului;

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin rigole și pante spre sant .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între put forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- **RESTRICTIA TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE IMPUSĂ DE LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE CARE TRAVERSEAZĂ PROPRIETĂȚILE COMPONENTE P.U.Z. VA FI ELIMINATĂ DUPĂ MODIFICAREA TRASEULUI LINIEI ELECTRICE ÎNCÂT SĂ NU AFECTEZE SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ PROPUȘĂ – SE PROPUNE TRASEU SUBTERAN .**
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
- Spațiile libere din incinte vor fi plantate
- Suprafața de spațiu verde va fi de 30% minim pe parcela ;
- gradul de ocupare va fi de maxim 70% pe parcela ;

**IMPREJMUIRI**

- împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 2,00 m înălțime, din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu;
- împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 60%,

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 2 mp Adc/mp teren

**Avize:**

- Aviz comisia municipală de sistematizare a circulației,
- Aviz C.N.A.D.R. filiala Cluj,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș,
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Direcția de Sănătate Publică Maramureș
- Aviz tehnic ANIF Filiala Teritorială Someș Tisa pentru instalațiile și construcțiile care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare.
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș
- Aviz de securitate la incendiu
- Studiu geotehnic pentru elaborare PUZ,
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania

**MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999: zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.

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

U.T.R. : A3 – ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFASURATE IN CONSTRUCTII INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII , DISTRIBUTIEI SI DEPOZITARII BUNURILOR SI MATERIALELOR , CERCETARII INDUSTRIALE SI ACTIVITATILOR COMERCIALE SI PRESTARILOR DE SERVICII  
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  
Drd. Arh. Urb. Izabella Mihaela Morth

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

