



## 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. 27327 din 5.07.2021

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU REALIZARE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, DEPOZITARE, SERVICII, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, Bd. București, F.N., identificat prin CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proiect nr. 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. Urb , inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 369 din 16.01.2019 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 26.05.2021 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 este localizat în intravilanul municipiului Baia Mare, în partea vestică, pe Bd. București și este delimitat la nord de nr. cad. 124640, la est de nr. cad. 115533, la sud de Bd. București, iar la vest de nr. cad. 124513.
- Zona studiată cuprinde imobilul înscris în CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641, proprietatea Parohiei Ortodoxe Române Săsar, cotă actuală 1/1, drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin convenție SC SOCAR PETROLEUM SA respectiv SC ESEDRA SRL (cesionat de SC OBERHAUSER INVEST SRL).
- Suprafața totală a zonei studiate este de 16600 mp conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Funcțiunea propusă - locuințe individuale;
- 02-7467 din 2018 elaborat de proiectant: S.C. SIGMA PROIECT S.R.L., Urbanist cu drept de semnătură: arh. urb
- inițiatori S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și SC ESEDRA SRL
- Titlu asupra terenului : CF nr. 124512 și 124641 Baia Mare, nr. cad. 124512 și 124641

### Funcțiunea actuală a terenului :

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

**UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii**

Se dorește schimbarea UTR-ului existent din A2b1 în UTR - Sds- zona stație de carburanți, de depozitare și servicii. Astfel se stabilesc clar funcțiunile permise pe aceste terenuri, iar construcțiile de producție sau cele poluante sunt scoase din funcțiunile permise.

Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiari, respectiv societatea comercială "SOCAR PETROLEUM" și "ESEDRA", din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unei stații de carburanți și a unei zone destinate serviciilor, zona de birouri și spații comerciale, alimentație publică.

În zona imediat adiacentă, pe latura de nord-vest este în curs de elaborare un PUZ conform avizului de oportunitate nr. 30 din 02.10.2020. Terenurile aparțin tot Parohiei Ortodoxe Române Săsar, dar sunt folosite prin contract de suprafață de către: S.C. TIMARA S.R.L. Conform documentelor primite de la proiectanții PUZ de pe terenurile învecinate, aici urmează să se propună tot activități neproductive, și anume: UTR Csd- zona comerciala, de depozitare și servicii.

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- stație distribuție carburanți, stație distribuție GPL, unitate de încărcare electrică, spălătorie auto, pompe MPD și HGV;
- construcții pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare, birouri;
- zone comerciale și de prezentare (comert en-detaliu, clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.), comerț;
- alimentație publică, restaurant, cantină, terasă ;
- spații pentru servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților;
- dotări și servicii medicale;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS);elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- parcaje, spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instituții și servicii publice sau de interes public
- funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de asistență socială, funcțiuni de cult.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor permise la punctul 1 și 2.
- Imobile de locuințe colective sau locuințe individuale.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Parcela este considerată construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă (publică sau privată) să fie mai mare sau egală cu 12m

- suprafața să fie mai mare sau egală cu 5000.00mp
- Se permit reparcelări sau comasări dacă parcelele rezultate respectă condițiile mai sus menționate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- La parcelele cu front spre Bdul București clădirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului.
- Față de aliniamentul spre drumul privat, clădirile se vor retrage cu minim 6.00 m.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanța minimă de 6.00m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanța minimă de 6.00m dar nu mai puțin egală cu jumătatea din înălțimea clădirii.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 6.00 m. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.
- Accesurile auto, parcurile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.
- Pentru parcela cu nr cad 124641 – SC ESEDRA SRL accesul carosabil și pietonal se face din drumul privat aparținând Auchan, pe latura de VEST și evacuarea se face prin drumul privat, cu sens unic de la VEST.
- După intersecția drumului propus cu B-dul București se propune montarea unei bariere mobile auto.
- Pentru parcela cu nr cad 124512- S.C. SOCAR PETROLEUM S.A., pentru a asigura circulația internă în sistem sens unic, intrarea și ieșirea din stația de distribuție carburanți va fi asigurată de pe B-dul București prin realizarea a două bretele carosabile, racord rutier.
- Sistematizarea platformelor rutiere și pietonale va urmări fluenta circulației autoturismelor și accesul în siguranță al publicului la punctele de distribuție carburanți.
- Se propune amenajarea de spații de parcare proprii.
- În interiorul zonei studiate, vor fi amenajate trotuare pietonale și spații carosabile.
- Pentru dirijarea autovehiculelor se vor amplasa indicatoare de circulație.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:
- Se vor dimensiona conform HCL 104/2019 și 523/2019
- La toate funcțiunile prevăzute de alineatul 1, se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletă și minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.
- Pentru alimentație publică:

- 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 400mp/construcție;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați.
- Se recomandă gruparea parcajelor. Parcările vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.
- Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: (S)+P+1+Er(M), respectiv  $H_{max}=20.00$  m la cornisa.
- se admit nivele parțiale (supanete, mezanine).

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fațadei pe care sunt așezate.
- Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. În momentul de față în zona rețele magistrale de alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.
- Zona este străbătută la vest de o rețea magistrală de gaz metan și la nord una de apă potabilă.
- În momentul realizării acestor investiții propuse va exista posibilitatea branșării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.
- Proiectele tehnice de racordare se vor face împreună cu parcelele învecinate studiate prin altă documentație de urbanism. Cele două proiecte se vor corela la faza de DTAC.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate drumurilor- și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative. Spațiu verde minim pe parcelă 20%.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția șituatiilor în care acestia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înaltime. Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),**

- POT maxim = 50 %
- G.O.=80%
- Sp. V. =20%

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

- CUT maxim =10 mc/mp

#### **Avize:**

- Aviz Agenția Pentru Protecția Mediului Maramureș;
- Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere;
- Aviz DRDP Cluj;
- Aviz ANIF;
- SC Vital SA;
- Aviz Drusal;
- E-ON Gaz Distribuție SA;
- ELECTRICA SA;
- Telekom Romania Communications SA;
- Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;
- Certificate de impunere fiscală;
- 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;
- Studiu geotehnic;
- Acord autentificat al tuturor proprietarilor (titularilor de drepturi reale) din zona studiată;

Dovada privind achitarea taxelor catre R.U.R.;

#### **MOTIVARE**

**Din verificarea documentației se constată următoarele :**

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

- UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere.

- Categoria de folosință conform CF: teren neîmprejmuit

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

- UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

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 din UTR: A2b1-Activități productive, de depozitare comercială și alte servicii legate de accesul pe căi rutiere în UTR Sds- zona stație carburanți, depozitare și servicii

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe 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 reintroducerea în circuitul economic a unor terenuri nevalorificate în situația actuală.

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**