



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

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 . 51279 din 28.11.2022

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Schimbare funcțională UTR CB4 în UTR DS-zonă pentru depozitare și servicii de tip industrial**” generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Europa nr.117A., Proiect nr. 15 din 2020, elaborator: Sc Linie Punct SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:, inițiator: Sc Total OIL SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 cu valabilitate până la 21.10.2023,
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 23/08.11.2022 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul studiat este p este situat in intravilanul Municipiului Baia Mare in zona vestica fiind delimitat la nord de proprietate privata, la est și la sud de strada Europa, iar la vest de proprietăți private. Zona de studiu cuprinde terenul care au generat PUZ , identificat prin CF. Nr 114183,cu nr.cad.114183,proprietar Sc Total OIL SRL, cota actuala 1/1.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **3700** mp intravilan
- Categoria de folosință conform CF: curți construcții;

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR DS-Zona pentru depozitare și servicii de tip industrial

Initiator : SC Total Oil SRL

Proiect nr. 15 din 2020, elaborator: Sc Linie Punct SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:

Titlu asupra terenului care a generat PUZ-ul: identificat prin CF. Nr 114183,cu nr.cad.114183,proprietar Sc Total OIL SRL, cota actuala 1/1

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

Conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR – CB4 – centru de conferinte si expozitii internationale;
UTR- V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

Categoria de folosință conform CF: curți construcții

UTR – CB4 – centru de conferinte si expozitii internationale;

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
 - in zona de versanti construibili (stabili si consolidati), la Nord de linia de demarcatie e condițiilor dificile de constructibilitate- **POT maxim = 20%**
 - in zona de podis - **POT maxim = 45%**

 - in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
-

H maxim = conform puz

UTR- V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice**-conform studiilor de specialitate avizate conform legii**

Caracterul zonei este depozite si servicii.

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

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi**UTR DS-Zona pentru depozitare și servicii de tip industrial****CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela este considerata construabila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada
- lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2500.00mp

Se permit reparcelari daca parcelele rezultate respecta conditiile mai sus mentionate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

La parcelele cu front spre DN- str Europa cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 2.00m.
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 2.00m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 4.00 m.

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE

Parcela trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Aceasta 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 deservesc.

Accesurile auto, parcarile 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.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- 1 loc de parcare la 100 mp Aude clădire
- parcare pentru biciclete 1 loc la 100 mp AU
- minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilități.

Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile 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.

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” și a Regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare aprobat prin **HCL 59/2022 cu modificările și completările ulterioare**

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: **P+3E, respectiv Hmax=20.00 m.**

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor - si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitații.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se vor planta arbori si arbusti in aliniament, formand o perdea verde de protectie - 1 arbore la 5.00 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim propus= 2.4 mp ADC/mp teren

Avize:

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- Aviz C.N.A.I.R-Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere-Aviz DRDP Cluj
- AVIZ SGA
- Aviz ANIF
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Telekom România
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinta de calitate AF - rezistența și stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si masivelor de pamant
- 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 suprapus peste proiectul de modernizare al strazii Europa și drum Expres, vizat de OCPI Maramureș;

- Aviz Comisia Municipala de Sistematizare a Circulației
- Certificat de impunere Fiscala
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 31.03.2022 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 94 din 27.04.2022

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul in suprafață totala de 3700 mp este cuprins în intravilanul municipiului Baia Mare

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Schimbarea de funcțiune a zonei, parcelare și stabilirea reglementarilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, CUT, POT, înaltimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu funcțiunea propusă UTR DS-Zona pentru depozitare și servicii de tip industrial, cu regim maxim de înălțime P+3, RH maxim =20 m la cornișă

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementarile propuse in vederea construirii spatii pentru depozitare si 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. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

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. Urb. Arh. Morth Izabella

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