



## 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.19937 din 6.05.2022

### RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI CONSTRUCȚII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 163, identificat prin Cartea funciară nr. 124500 Baia Mare, nr. cadastral 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5, proiect nr. 05-05/2021, elaborator: S.C. STUDIO AXIA S.R.L., urbanist cu drept de semnătură: ....., inițiator: S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S.

### Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 771 din 24.06.2021 pentru elaborare PUZ;
  - A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr. 1 din 17.03.2022 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;
  - Zona de studiu este adiacentă străzilor Vasile Lucaciu și 8 Martie și este delimitată la nord de râul Săsar, la vest de proprietate privată servicii, la est de str. 8 Martie, la sud de str. Vasile Lucaciu, conform planului de situație anexă la prezentul aviz;
  - Teritoriul este identificat prin Cartea funciară număr 124500 Baia Mare, numerele cadastrale 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5 și se află în proprietatea privată a S.C. AGI-RRE PARTICIPATIONS 1 S.R.L. cotă actuală de 1/1 având notată interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea S.C. Kaufland România S.C.S. în calitate de promitent cumpărător.
  - Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ 19292mp
- Funcțiunea propusă - HIPERMARKET KAUFLAND ȘI CONSTRUCȚII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE"  
Elaborator: S.C. STUDIO AXIA S.R.L  
Urbanist cu drept de semnătură: .....  
inițiator: S.C. KAUFLAND ROMANIA S.C.S.  
Titlu asupra terenului : CF 124500 Baia Mare, numerele cadastrale 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5

### Funcțiunea actuală a terenului :

Se dorește schimbarea UTR-ului existent UTR V 1a - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice în UTR Ac\_r1 „Zona mixtă comerț- servicii – în zone de restructurare,

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

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

U.T.R. V 1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Destinația statuată conform Autorizațiilor de Construire emise și P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 317/2006: centru comercial.

Categoria de folosință conform C.F.: curți construcții

Folosința actuală: Centru comercial și funcțiuni complementare.

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiuni mixte, comerț, servicii unități de depozitare și unități

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

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

Ac\_r1 „Zona mixtă comerț- servicii – în zone de restructurare

## **UTILIZĂRI ADMISE**

Următoarele utilizări: structura funcțională mixtă incluzând: servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comerț în structuri mici și medii, clădiri de birouri, unități cazare, alimentație publică și servicii, parcaje, spații plantate.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;  
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;  
se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;

### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
Activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;  
Curățătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;  
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice  
depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
depozitări de materiale re folosibile;  
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 3000 mp cu un front la stradă de minim 30.0 metri;

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

clădirile vor fi retrase de la aliniament cu min 6,0 metri

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE DE PROPRIETATE**

clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00m.

retragerea față de limita posterioară va fi de minim 3.00m.

- se interzice construirea pe limita parcelei.

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

Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice și zone verzi.

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha se vor asigura circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.

se va respecta HG 525/1996 actualizată, HCL 104/2019 și HCL 59/2022 la dimensionarea locurilor de parcare.

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

Înălțimea maximă admisibilă este de  $H_{max} = 12m$ ,  $RH_{max} = S+P+E$ ,

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

aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

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

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;

conform HCL 104/2019 și HCL 59/2022 se va asigura 1 stație încărcare electrică la 50 locuri parcare. Conform cerințelor BREEAM vor fi un total de 8 stații încărcare mașini electrice.

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

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

din suprafața grădinilor de fațadă ale echipamentelor publice, minim 15% și se va amplasa perimetral. De asemenea se vor prevedea și plantații înalte;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Se recomandă amplasarea acestora grupat, în insule de verdeață.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

#### **ÎMPREJMUIRI**

se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime.

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.**

POT maxim = 50%

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.**

CUT maxim= 1.0

#### **Avize:**

Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș

Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș.

Aviz de securitate la incendiu

Aviz A.N. Apele Române-Administrația Bazinală De Ape Someș-Tisa-S.G.A. Maramureș

Studiu geotehnic verificat pentru cerința Af - rezistență și stabilitate terenului de fundare

SC Vital SA

E-ON Gaz Distribuție SA

Electrica SA

TELEKOM

Studiu de trafic avizat de Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

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;

Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură 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

. V 1a - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

Destinația statuată conform Autorizației de Construire emise și P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 317/2006: centru comercial.

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

**HIPERMARKET KAUFLAND ȘI CONSTRUCȚII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE**

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 schimbarea UTR-ului existent din UTR V 1a - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice în Ac\_r1 „Zona mixtă comerț- servicii – în zone de restructurare

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea

generală a zonei limitrofe 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 suficient 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**