



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. 38947 din 10.02.2021

RAPORT

privind fundamentarea elaborării proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M", generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dumbravei, fn., identificat prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224, proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu, inițiatori Chiuzbăian Gheorghe Constantin și SC CLP EUROTRANS SRL.

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis Certificatul de urbanism nr. 1198 din 02.10.2018 pentru elaborare PUZ,
- A fost emis avizul Avizul Arhitectului Șef nr 25 din 14.10.2020 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 situat în partea sud-est a municipiului Baia Mare în extravilan, având acces din strada Dumbravei.
- Zona studiată este identificată prin C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 10 995 mp.
- Funcțiunea propusă - FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE D+P+1E+M
- proiect nr. 303 din 2018 elaborat de proiectant: B.I.A.. Oxana N. Crăciun specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oksana Florescu
- inițiatori: Chiuzbăian Gheorghe Constantin și SC CLP EUROTRANS SRL
- Titlu asupra terenului : C.F. nr. 119223 Baia Mare, nr. cadastral 119223 și C.F. nr. 119224 Baia Mare, nr. cadastral 119224.

Funcțiunea actuală a terenului :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349/1999:

- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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

**U.T.R.- S.D.L. - ZONĂ PENTRU SERVICII, DOTĂRI SI LOCUINȚE
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarea unitate teritorială de referință:

- S.D.L.- zonă pentru servicii, dotări și locuințe

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni destinate serviciilor,

- funcțiuni comerciale subordonate serviciilor,
- mica producție nepoluantă, de tip manufactura, ateliere de design de obiect, unități care nu generează poluare și zgomot, cu număr mic de angajați.
- locuințe individuale și colective mici, locuințe de servicii
- clădiri de birouri și sedii de firme aferente serviciilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit la etajele superioare ale clădirilor de birouri, locuințe de serviciu și spații pentru profesii liberale.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru parcele, suprafața de teren minim va fi de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pentru servicii / comerciale se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de aliniamentul cu str. Dumbravei cu minim 22,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- Împrejmuirea la stradă se va amplasa cu o retragere de minim 13,0 m măsurat din axul străzii Dumbravei.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 6,0 m de la aliniamentul aferent parcelei cadastrale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice și pentru servicii se vor amplasa în regim izolat fiind retrase față de limitele laterale cu minim 6,0 m.
- clădirile de locuit, care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 3,0 m; de la limitele laterale a parcelei.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4.0 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 6.00 metri lățime.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în apropierea laturii posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități conform normelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- H max = 10.0 m la cornișa.
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile de servicii și dotari să nu depășească P+1 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile siturilor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;;
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și servicii).
- se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la tețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și se va planta cu arbori și arbuști;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 50 mp;

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m și minim 1.80 m, din care un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi cu maxim 2,20 m.

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

- POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9 mp ADC/mp teren.

Avize:

- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș,
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol
- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș
- Aviz S.G.A.

- Aviz M.Ap.N.
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- P.A.D.- Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș;
- Plan de situație pe suport topografic cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți vizat de O.C.P.I. Maramureș
- Certificat de nomenclatură stradală și atribuire număr poștal,
- Aviz de securitate la incendiu,
- Studiu geotehnic
- SC Vital SA
- Delgaz Grid SA
- ELECTRICA SA
- TELEKOM Romania
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999, zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare.;

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 introducerea terenului din extravilan în intravilan pentru FUNCȚIUNI MIXTE - SPAȚII SERVICII, DOTĂRI și LOCUINȚE D+P+1E+M

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în funcțiunea generală a zonei limitrofe –locuințe, servicii, comerț , mică producție nepoluantă și 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 înființarea de noi spații comerciale sau sedii de firme/ servicii , crearea de locuri de muncă, 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