



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind 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., inițiator: Sc Total OIL SRL

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2022,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 51279 din 25.11.2022 , prin care se propune 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, județul Maramureș, identificat prin CF. Nr 114183, cu nr.cad.114183, proprietar Sc Total OIL SRL, Proiect nr. 15 din 2020, elaborator: Sc Linie Punct SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator: Sc Total OIL SRL

Solicitarea subscrisei SC Total Oil SRL cu sediul în județul Maramureș, în orașul Tăuții Magherăuș, strada 8, nr.7. în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 51279 / 25.11.2022.

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Faptul că informarea și consultarea publicului s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului".
- Avizul Arhitectului Șef nr. 23/08.11.2022,
- Raportul de specialitate nr. 51279 din 28.11.2022 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z „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., județul Maramureș.
- Constatându-se îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare,
- Avizul Secretarului Municipiului Baia Mare,

În temeiul prevederilor:

- Art. 139 și art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

- Art. 1 Se aprobă Planul 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, județul Maramureș, identificat prin CF. Nr 114183,cu nr.cad.114183, proprietar Sc Total OIL SRL, Proiect nr. 15 din 2020, elaborator: Sc Linie Punct SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator: SC Total Oil SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.
- Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.
- Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.
- Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 60 luni de la data adoptării prezentei.
- Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 6 Arhitectul Șef - prin structurile de specialitate va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.
- Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția prefectului - Județul Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare
 - Arhitectul Șef
 - Sc Total Oil SRL, orașul Tăuții Magherăuș, strada 8, nr.7, .jud.Maramureș
 - Direcția Investiții
 - Compartimentul elaborare documente, arhivă

Inițiator**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș****Primar****Contrasemnat pentru legalitate****Jur. Lia Augustina Mureșan****Secretar general al Municipiului Baia Mare**



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. 43897/ 08.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de **SC TOTAL OIL SRL**, reprezentată prin dna cu sediul în orașul Tăuții Magherăuș, strada 8, nr.7, înregistrată la nr 43897/07.10.2022 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.10.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 23 din 08.11.2022

pentru Planul 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, județul Maramureș.

Inițiatori: SC TOTAL OIL SRL

Proiectant: Sc Linie Punct SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare în zona vestică fiind delimitat la nord de proprietate privată, la est și la sud de strada Europa, iar la vest de proprietăți private. Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ, identificate prin CF. Nr 114183, cu nr.cad.114183, proprietar Sc Total OIL SRL, cota actuală 1/1.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3,700 mp**.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

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

UTR – CB4 – centru de conferințe și expoziții internaționale;

UTR- V 1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii 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 construibilitate- **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

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**UTR DS-Zona pentru depozitare și servicii de tip industrial****b) Indicatori urbanistici propuși:****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) PROPUȘ**

- POT maxim = 80%
- CUT maxim= 2,4 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = P+3, RH maxim =20 m la cornișă
- G.O.= 80 %
- Sp.V.= 20 %

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m
- (c) 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

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 4.00 m.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI 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 destinate 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 caldriilor 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;

Fatadele 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 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 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 localitatii.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.10.2022 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **nu sunt observatii.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

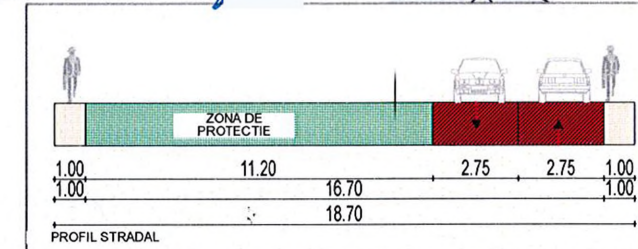
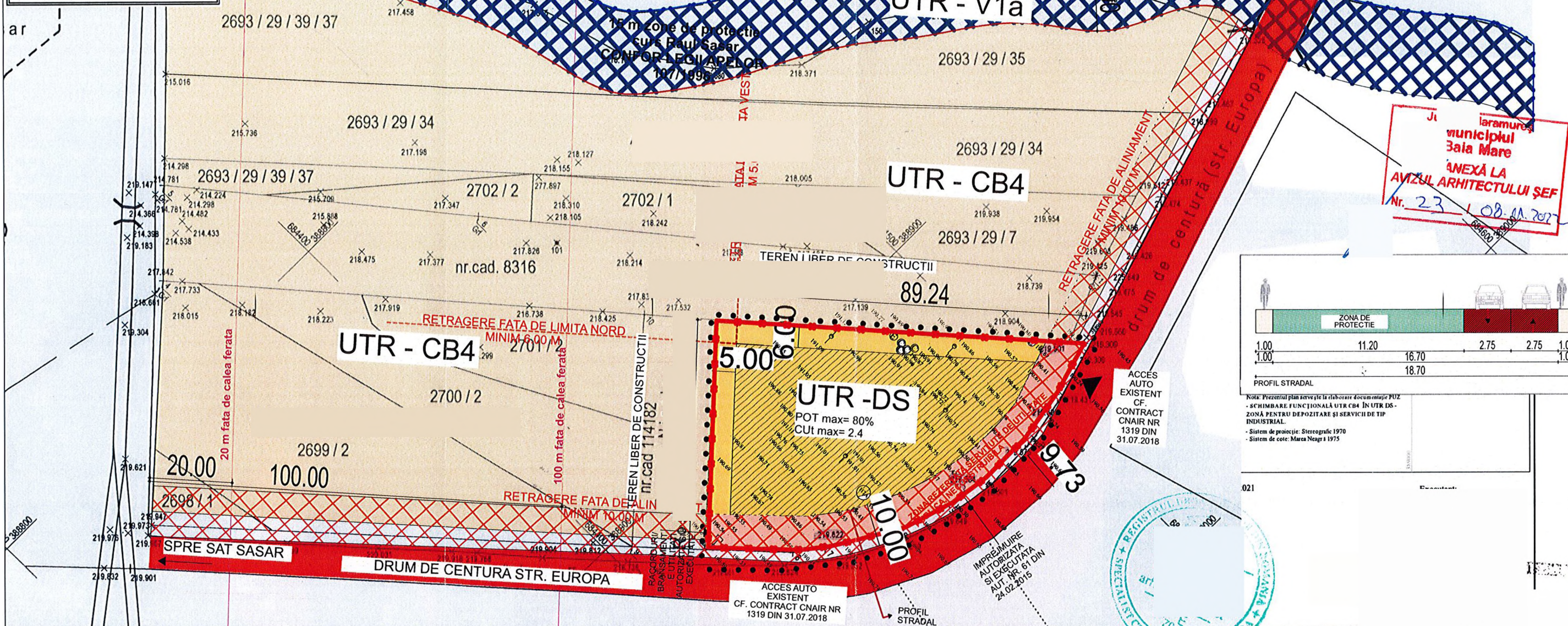
Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arn. Izabella Morth

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

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	684516.254	388947.513	13.84
2	684502.930	388951.242	13.15
3	684489.964	388953.406	13.24
4	684476.727	388953.314	9.86
5	684466.975	388951.830	13.54
6	684454.078	388947.696	18.41
7	684438.361	388938.104	7.44
8	684432.567	388933.430	22.25
9	684417.398	388917.149	54.57
10	684457.609	388880.259	89.23

S=3700.02mp P=255.54m



Nota: Prezentul plan servește la elaborarea documentației PUZ.
 - SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ UTR CB4 ÎN UTR DS - ZONĂ PENTRU DEPOZITARE ȘI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL.
 - Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 - Sistem de cote: Marca Neagra 1975

ZONA STUDIATĂ PT PUZ 3700 MP
 SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ 3700 MP
 CF NR 114183, NR. CAD 114183 STR. EUROPA NR 117 A

EXISTENT
 CB4 - CENTRU DE CONFERINȚE
 POT MAX EXISTENT= 80 %
 CUT MAX EXISTENT=2.4
 REG MAX INALȚIME P+3
 V1a- SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APA ȘI ZONELOR UMEDE
 POT MAX EXISTENT 10%
 CUT MAXIM 0.15
 REG max INALȚIME P

PROPOSUTR
 UTR DS- ZONA PENTRU DEPOZITARE ȘI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL
 POT MAX PROPUS= 80 % NU SE MODIFICĂ
 CUT MAX PROPUS=2.4 NU SE MODIFICĂ
 REG MAX INALȚIME P+3
 V1a- SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APA ȘI ZONELOR UMEDE
 POT MAX EXISTENT 10%
 CUT MAXIM 0.15
 REG max INALȚIME P

C.F. nr. 114183
 NR. CADASTRAL: 114183
 BAIA MARE
 Str. Europa Nr. 117A
 UAT. BAIA MARE

BENEFICIAR
 S.C. TOTAL OIL S.R.L.
 J24/1967/2005 C.U.I. 18179902
 Tautii Magheraus Str. 8 Nr. 7
 Jud. Maramures

-Km 0 - P1 = 325m
 -Km 0 - P2 = 425m

- LEGENDA:**
- ● ● ● ● ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
 - ✖ ✖ ✖ ✖ ✖ LIMITA PROPRIETATE (CADASTRALĂ)
 - — — — — LIMITA DE PROPRIETATE
 - — — — — LIMITA U.T.R.
 - - - - - ZONA DE PROTECȚIE RAUL SASAR 15.00 M - CONF. LEGII APELOR 107/1996
 - ✖ ✖ ✖ ✖ ✖ GARD ÎMPREJUMUIRE DE PLASĂ SARMA
 - — — — — RETRAGERE MINIMĂ FATA DE ALINIAMENT 2 m și 10 m
 - — — — — ACCES AUTO- AUTORIZAT CF. CONTRACT CNAIR NR 1319 DIN 31.07.2018
 - — — — — DRUMURI EXISTENTE (DN VARIANTA DE ÎNCADRARE BAIA MARE STR. EUROPA)
 - — — — — CONSTRUCTII PROPUSE
 - — — — — PLATFORMA BALASTATĂ EXISTENTĂ
 - — — — — ZONA VERDE DE PROTECȚIE PE PARCELA STUDIATĂ
 - — — — — ZONA DE PROTECȚIE PENTRU ZONA CENTURII
 - — — — — ZONA VERDE PE PARCELA STUDIATĂ MINIM 740 MP
 - — — — — PLATFORMA DIN BETON AUTORIZATĂ ȘI EXECUTATĂ
 - — — — — CALE DE ACCES DIN BETON AUTORIZATĂ ȘI EXECUTATĂ
 - — — — — V1a- SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APA ȘI ZONELOR UMEDE
 - — — — — UTR - CB 4 - EXISTENT
 - — — — — UTR - DS - PROPOS - 3700 MP

ZONA DE SERVICIILE DE UTILITATE PUBLICĂ REZERVATĂ EXTINDERE DRUM DE CENTURĂ (NECONSTRUIBILĂ)
 ZONA DE PROTECȚIE CENTURĂ- 10 M
 "Dacă prin proiectele de extindere și modernizare drum de centură Str-Europa sau prin PUZ Dragos Voda Pinta, se vor impune ulterior, alte zone de servitute de utilitate publică pe zona studiată studiată în prezentul PUZ, planșa de reglementări urbanistice și cea de Tipuri de proprietăți asupra terenurilor se va actualiza cu noile reglementări."

BILANT TERITORIAL PE LOT		SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
NR. CRT	BILANT		
1	SUPRAFAȚA TEREN	3700.00	100.00
2	SUPRAFAȚA CONSTRUIBILĂ MAX	2960.00	80.00
3	SUPRAFAȚA SP. VERZI MINIM	740.00	20.00
TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ		3700.00	

<div>PROIECTANT GENERAL:</div> <div><div><div></div><div>LINEE PUNCT</div></div><div>Mun. Cluj Napoca Str. Alexandru Vlahuța Bl. Lămaș J. Cluj tel 0757 796 706 e-mail: arh.cosina.moldovan@gmail.com</div></div>				<div>BENEFICIARI:</div> SC TOTAL OIL SRL Utilizatori ARCHICAD		<div><div></div><div>N</div></div>
				<div>DOMICILIU:</div> ORAS TAUTII - MAGHERAUS, STR. 8,NR. 7, JUD. MARAMURES ROMANIA		
				<div>DENUMIREA PROIECTULUI:</div> PUZ schimbare functionala UTR CB4 in UTR Ds- zona pentru depozitare si servicii de tip industrial		Proiect nr: 15/2020
<div>SPECIFICAȚIE:</div>	<div>NUME:</div>	<div>SEMNAT:</div>	<div>SCARA:</div> 1:1000	<div>AMPLASAMENT:</div> STR. EUROPA, NR. 117 A, MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMURES,		FAZA PUZ
<div>ȘEF PROIECT:</div>						
<div>PROIECTAT:</div>			<div>DATA</div> 10.2022	<div>PLAN REGLEMENTARI</div>		PLAȘA U.03
<div>DESENAT:</div>						

REGULAMENT LOCAL DE DE URBANISM AFERENT PUZ

pentru SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR CB4 in UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al Mun. Baia Mare.

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU aferent „Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN UTR CB4 in UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL”

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, cu suprafata totala de 3700 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 114183 (3700mp).

Zona studiata e alcatuita dintr-un teren, aflate in proprietatea SC TOTAL OIL SRL astfel:

-Nr cad 114183, s=3700.00 mp, - SC TOTAL OIL SRL

Zona studiata e delimitata la nord de parcela proprietate privata (teren liber de constructii) proprietar Soporan Daniel si Soporan Elean Mihaela, nr. cad 8316, la sud drum Str Europa, drum de centura, la est drum Str Europa, la vest parcela proprietate privata (teren liber de constructii) proprietar Rosca Nicolae si Rosca Nicoleta Elena nr. cad 114182.

Terenul cu o suprafata de 3700.00 mp, conform P.U.G. Baia Mare, este incadrat in intravilan, UTR CB4 - Centru de conferinte si expozitiei international si are legatura directa cu cai de comunicare rutiere.

Beneficiarul PUZ-ului, a solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 emis de Primaria Municipiului Baia Mare si a avizului de oportunitate nr. 43 din 02.10.2020. (40511/07.12.2020)

Accesul la teren se face din Str Europa dinspre laturile Est si Sud

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta si detalierea amenajarii zonei studiate.

Initial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevazuta o zona de activitati productive si anume CB4 - Centru de conferinte si expozitiei international.

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din CB4 - Centru de conferinte si expozitiei international in UTR Ds- Zona pentru depozitare si servicii de tip industrial. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe acest teren iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

Acest PUZ studiaza zona aflata in partea de Vest a municipiului Baia Mare, localitate de resedinta a judetului Maramures- Str. Europa, in vecinatatea podului peste

Raul Sasar. Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiar, respectiv societatea comerciala "TOTAL OIL".

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Baia Mare

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatului de urbanism nr. 1335 din 21.10.2020 si a avizului de oportunitate nr. 43 din 02.10.2020 (40511/07.12.2020).

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;

Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:

Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind
dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si
urbanism;
Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -
Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea
Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a
Monumentelor Istorice;
Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru
zone construite protejate;
H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime
de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele
de riscuri naturale;
Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului
nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea
executarii lucrarilor de constructii;
Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele
masuri adiacente;
Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru
aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executarii lucrarilor de constructii;
H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata
prin numerele cadastrale: nr. 114182 (3700mp).

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii
executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se
desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna
procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si
amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse
de prevederile legale si de prezentul regulament.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul
inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise

deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Baia Mare cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Deseurile se vor colecta selectiv si se vor evacua în mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc natural si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizarea a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre investitori privati.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prevazuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III- Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejurimi

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, a cailor ferate si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al Ministrului Industriilor, Ministrului Agriculturii si Alimentatiei, Ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului, Ministrului Sanatatii, Ministrului Transporturilor, Ministrului Apararii Nationale si Ministrului de Interne.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare

de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si in conditiile prezentului regulament privind derogarile. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referinta nu dispun altfel. Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri la faza DTAC.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesul pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, si de alimentare cu energie electrica.

- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor. Canalizarea menajera va colecta apele uzate menajere și le va deversa prin pompare spre un bazin vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza gravitațional. Pentru canalizarea apelor pluviale provenite de pe partea carosabila se vor utiliza guri de scurgere stradale. Se va realiza o rețea comună de evacuarea tuturor apelor pluviale (invelitori și platforme carosabile). Apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea în rigolele stradale existente. Parametrii apei uzate la descarcare se vor încadra în limitele normate de NTPA001-2005 (Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și urbane la evacuarea în receptori naturali).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat construcțiilor cu funcțiune comercială, de depozitare sau servicii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Sistemele de spații verzi prevăzute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrărilor de construcții fiind necesare lucrări de terasamente, plantării de arbori, arbuști și gazon de calitate.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate de minim 20%.

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se vor planta arbori și arbuști în aliniament, formând o perdea verde de protecție- 1 arbore la 5.00 m.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea este de zonă pentru depozitare și servicii de tip industrial, iar amplasamentul va fi reglementat prin unitatea teritorială de referință:

UTR Ds- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – CONDITIONARI GENERALE

Zona studiata e delimitata la nord de parcela proprietate privata (teren liber de constructii) nr. cad 8316, la sud drum Str Europa, drum de centura, la est drum Str Europa, la vest parcela proprietate privata (teren liber de constructii) nr. cad 114182.

Prin prevederile Planului Urbanistic General, acestei zone i s-a dat destinatia de zona UTR CB4 - Centru de conferinte si expozitii international.

Caracterul propus

Se doreste schimbarea UTR-ului existent din CB4 - Centru de conferinte si expozitii international in UTR Ds- Zona pentru depozitare si servicii de tip industrial. Astfel se stabilesc clar functiunile permise pe acest teren iar constructiile de productie sau cele poluante sunt scoase din functiunile permise.

-Constructiile, amenajarile, instalatiile si alte lucrari asimilate acestora trebuie sa respecte legislatia specifica si sa se incadreze in limitările si condițiile prevăzute în prezentul regulament..

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative și cu documentatiile PUZ inițiate de Primăria Municipiului Baia Mare.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei alte documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 2 – SERVITUTI

Se declară de utilitate publică zona de teren necesară pentru realizarea largirii și modernizarea Centurii Europa. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări sau prin documentația PUZ Dragos Voda în curs de elaborare.

"Dacă prin proiectele de extindere și modernizare drum de centura Str-Europa sau prin PUZ Dragos Voda Pirita, se vor impune ulterior, alte zone de servitute de utilitate publică pe zona studiată studiat în prezentul PUZ, planșa de reglementări urbanistice și cea de Tipuri de proprietăți asupra terenurilor se va actualiza cu noile reglementări. "

SECȚIUNEA 2– UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- constructii pentru depozitare produse nepoluante, servicii comerciale legate de depozitare (vanzare utilaje), birouri;
- statie de alimentare cu carburanti, statie GPL, unitate de incarcare electrica autoturisme, spalatorie autor, service auto, ateleiere auto;
- zone comerciale si de prezentare (comert en-detaliu, cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.);
- comerti si alimentatie publica;
- spatii pentru servicii, IMM, desfasurate in constructii industriale, constructii si zone logistice, distributia si depozitarea bunurilor;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura mentenanta sau securitatea unitatilor;
- dotari si servicii medicale;
- dotari PSI (rezervoare de apa, case pompe, ACS).
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-
- parcaje, spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-instituti si servicii publice sau de interes public –functiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala, functiuni de cult.Se va intocmi PUD.

3. UTILIZARI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice alta utilizare, înafara celor permise la punctul 1 si 2.

Imobile de locuinte colective sau locuinte individuale.

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natura**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice alte utilizari decat cele admise la punctul 1 si 2.

SECȚIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

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

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

5 - 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.

6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi de minim 4.00 m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele trebuie să ai aibă acces la drum sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita printr-o proprietate adiacenta. Acesta trebuie sa aiba o latime minima de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor stingere a incendiilor si a mijloacelor de transportgrele.

Circulatiile interioare trebuie sa aiba caracteristici adaptate aducerii materialului de lupta impotriva incendiilor. Dimensiunile, formele si caracteristicile tehnice ale drumurilor si platformelor trebuie sa fie adaptate folosirii in scopul deservirii functiunii caldirilor si instalatiilor pe care le deservesc.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea si întoarcerea in conditii de siguranta a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj si a autotrenurilor.

9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

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

Se recomanda gruparea parcajelor. Parcările vor fi amplasate si dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/ 1996, republicata, cu modificarile ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/ 1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii si necesitatile activitatii.

10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- (a) Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **P+3E, respectiv Hmax=20.00 m.**
- (b) se admit nivele pariale (supante, mezanine).

11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuiuri sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In momentul de fata in zona retele magistrale de alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

In zona, pe laturile sud si est se gasec urmatoarele utilitati: o retea magistrala de gaz metan, una de apa potabila, linie subterana de energie electrica, infrastructura de internet si telecomunicatii.

In momentul realizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus prin extinderea lor. Evacuarea apelor menajere se va face printr-un bazin vidanjabil.

Proiectele tehnice de racordare se vor face impreuna cu parcelele invecinate studiate prin alta documentatie de urbanism. Cele doua proiecte se vor corela la faza de DTAC.

13 - 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 localitatii.

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.

14 - 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.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT),

-pentru toate parcelele : POT maxim = 80 %

16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-pentru toate parcelele: CUT maxim 2.40

Intocmit,

Arh. Urb.





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: arh. urb., 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: arh. urb.

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 conferințe și expoziții internaționale;

UTR- V 1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii 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

Parcellele 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 destinate 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 exigentelor 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 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 exigentelor 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;

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală. Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fatadei pe care sunt așezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe fiecare parcelă a amplasamentului studiat (excepție cele destinate dormurilor- și dezmembrate cu funcțiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafața parcelor să fie destinată spațiilor verzi și a plantațiilor decorative.

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 200 mp.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

IMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor planta arbori și arbuști în aliniament, formând o perdea verde de protecție- 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 cerința de calitate AF-rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și 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 parcelor 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, înălțimea 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 în vederea construirii spațiilor pentru depozitare și 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. Ionce Mirela



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. / .2022

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru 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., județul Maramureș, inițiator: SC Total Oil SRL

Examinând :

- Solicitarea subscrisei SC Total Oil SRL cu sediul în județul Maramureș, în orașul Tăuții Magherăuș, strada 8, nr.7. în calitate de proprietar, înregistrată cu nr 51279 / 25.11.2022.,
- Avizul Arhitectului Șef nr.23 din 08.11.2022.
- Documentația de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 43 din 07.12.2020.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - 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 județul Maramureș, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului";

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în:

UTR – CB4 – centru de conferințe și expoziții internaționale;

UTR- V 1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fașii plantate publice

Categoria de folosință conform CF: curți construcții

Urmare a analizei situației privind evoluția zonei și a caracterului existent al zonei este necesar să se elaboreze și aprobe acest PUZ, având ca obiectiv Schimbare funcțională UTR CB4 în UTR DS-zonă pentru depozitare și servicii de tip industrial

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

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolelor 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolului 129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c și ale art.136 din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul Administrativ

PROPUN

Analizarea și 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. , județul Maramureș, Proiect nr. 15 din 2020, elaborator: Sc Linie Punct SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiator: Sc Total OIL SRL, în conformitate cu anexele 1, 2 și 3 părți componente ale documentației de urbanism, reprezentând Avizul Arhitectului Șef , Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism.

Aprobarea Raportului de informare și consultarea publicului.

Aprobarea valabilității Planului Urbanistic Zonal de 60 luni de la data adoptării hotărârii de aprobare.

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș