



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A 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 " Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25. , inițiatori: SC NORDPHARM SRL

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședința ordinară,
2023,

Examinând :

Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare

Raportul de specialitate, promovat de Arhitect Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană nr. 34033 din 21.08.2023 , prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru " Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 132435 Baia Mare cu nr. CAD 132435. Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. ... , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: S.C. NORDPHARM S.R.L

Solicitarea S.C. NORDPHARM S.R.L., CUI 6077518, reprezentată prin ... cu domiciliul în județul ..., Municipiul ..., str. ..., nr. ..., ap. ..., înregistrată cu nr. 34033 / 09.08.2023.

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. 5 / 05.07.2023,
- Raportul de specialitate nr. 34033 din 21.08.2023 prezentat de Arhitectul Șef al municipiului Baia Mare,
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z " Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, 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 “ Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, județul Maramureș, identificat prin CF nr. 132435 Baia Mare cu nr. CAD 132435 și Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. ... , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., inițiatori: S.C. NORDPHARM S.R.L, 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
 - S.C. NORDPHARM S.R.L., CUI 6077518, reprezentată prin cu domiciliul în județul, Municipiul ..., str. ..., nr.
 - Direcția Generală Dezvoltare Publică
 - 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. 25856/ 05.07.2023

Ca urmare a cererii adresate de **SC NORDPHARM SRL**, CUI 6077518, reprezentată prin [redacted] cu domiciliul în județul [redacted], Municipiul [redacted], str. [redacted], nr. [redacted] ap. [redacted] înregistrată la nr 25856 din 12.06.2023 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 28.06.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 5 din 05.07.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal " **CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII PENTRU BIROURI LA ETAJ**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25., județul Maramureș.

Inițiatori: SC NORDPHARM SRL

Proiectant: BIR. IND. DE ARH.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.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 fiind învecinat la Nord cu strada Progresului, la Vest și Sud cu teren proprietate privată, la Est cu str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Suprafața care se dorește a se reglementa este identificată prin CF nr.132435 Baia Mare cu nr. CAD 132435, proprietate **SC NORDPHARM SRL**, 151 mp (suprafață măsurată)

Suprafața totală a zonei studiate este de 151 mp conform planului de situație, anexă la prezentul aviz și a extrasului de carte funciară.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999: terenul este situat în intravilanul municipiului Baia Mare

UTR- L 4a - locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție

- P.O.T maxim = 30%
- C.U.T maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- C.U.T maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

- Categoria de folosință conform CF: curți construcții

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

UTR -L4a' – "Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj".

b) Indicatori urbanistici propuși:

- Procent maxim de ocupare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL PARTERULUI (P.O.T.): = 60%
P.O.T. RAPORTAT LA PROIECTIA ETAJULUI ÎN CONSOLĂ = 85%

• **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 1,5 %

- Grad maxim de ocupare a terenului G.O.=90%
- Suprafața minimă a spațiilor verzi Sp.V.= 10%

• **Regim de înălțime maxim propus**

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe / atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

• **Utilizări admise**

- Clădiri cu destinația de spațiu pentru farmacie la parter și birouri administrative la etaj

• **Utilizări admise cu condiționări :**

Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- clădiri anexe cu rol de depozitare,foișor, barbeque, etc;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- clădiri destinate serviciilor publice, profesionale și comerciale aferente zonelor centrale ale localităților, care nu depășesc suprafața desfașurată de 225 mp, nu au program prelungit după ora 22:00 și nu produc poluare

• **Utilizări interzise:**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 225 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități 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 apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

• **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

-parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- clădirea se va realiza la nivelul etajului pe aliniamentul față de str. Progresului și retrasă față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu 1,0 m

• **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirea se va realiza prin alipire la calcan față de limita de proprietate din vest – spre parcela din str. Progresului nr.27.

-clădirea se va realiza la limita de proprietate față de limita sudică.

• **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :**

-nu este cazul

• **Circulații și accese :**

- parcela va avea asigurat accesul carosabil numai din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea

• **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019 pentru funcțiunile comerciale:

-1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

• **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/ atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

• **Aspectul exterior al clădirilor :**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

• Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.

• Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

• În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcărilor la nivel de imagine percepută.

• Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

• La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

- dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
- vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de relația cu clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
- lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).
- formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

• Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente/extinderile 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 libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbuști ornamentali pereni.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

• Împrejmui

-față de aliniament nu se vor realiza împrejuriri. Se va lăsa liberă circulația pietonală în legătură fluentă cu trotuarele aferente străzilor Progresului și Barbu Ștefănescu Delavrancea.

-împrejmuirile dintre parcela studiată și proprietățile învecinate, vor fi opace, realizate din materiale durabile, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime.

PUZ preia reglementările din PUG Baia Mare, la care se adaugă reglementarea prevăzută în Legea 24 / 2007 a spațiilor verzi cu privire la posibilitatea de ocupare a 10 % din suprafață pentru căi de circulație.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.06.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: nu e cazul.

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.

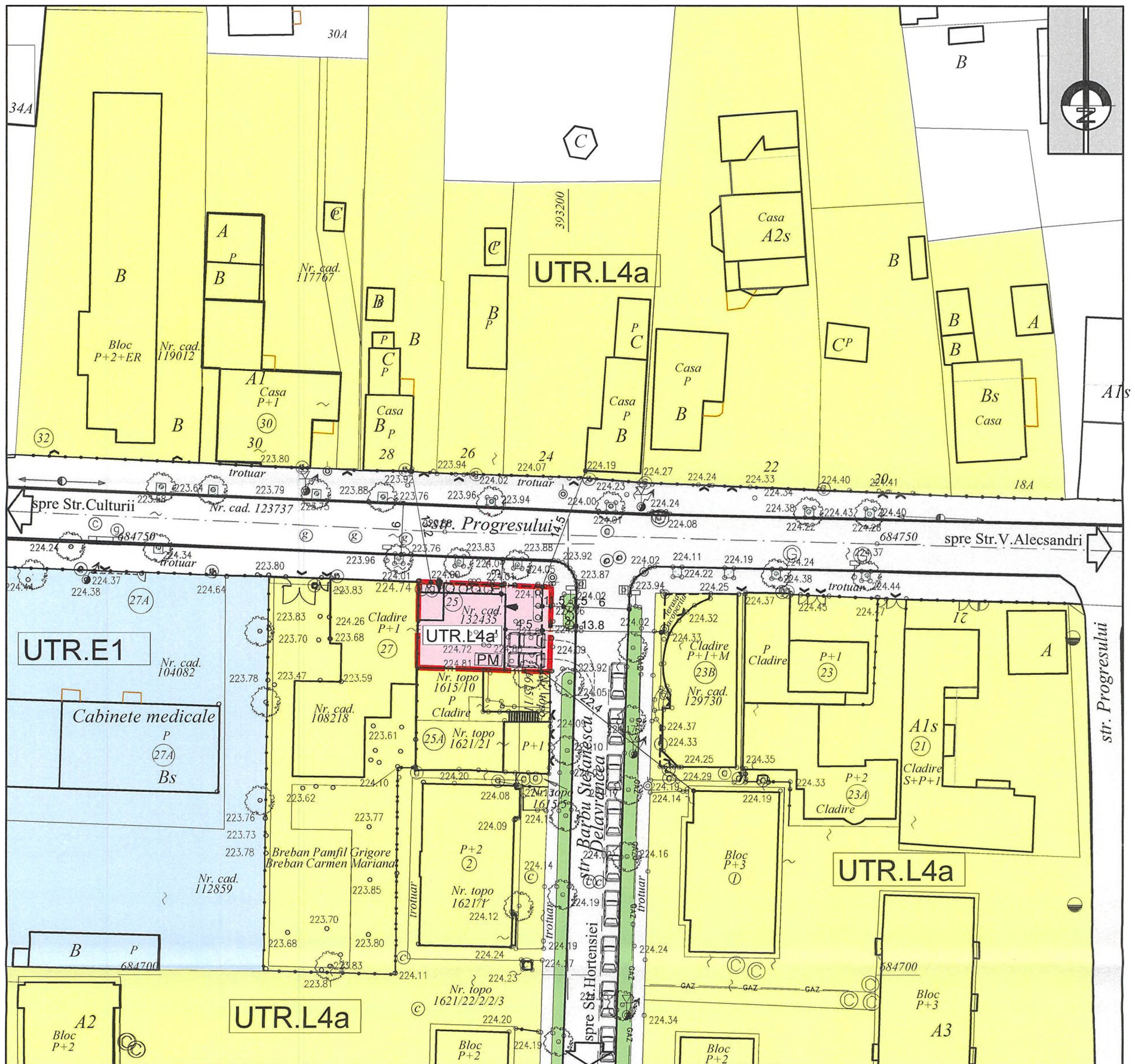
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1218 din 13.10.2022 emis de Primarul municipiului Baia Mare .

Primar
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef
Dr. Urb. Arh. Izabella Morth

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Mirela Ionce

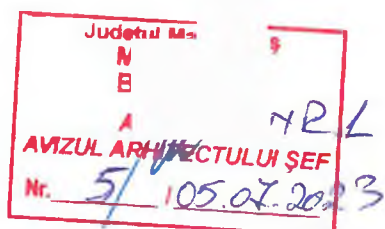


BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, intravilan - nr. CAD 132435	151 mp
2	TOTAL	151 mp

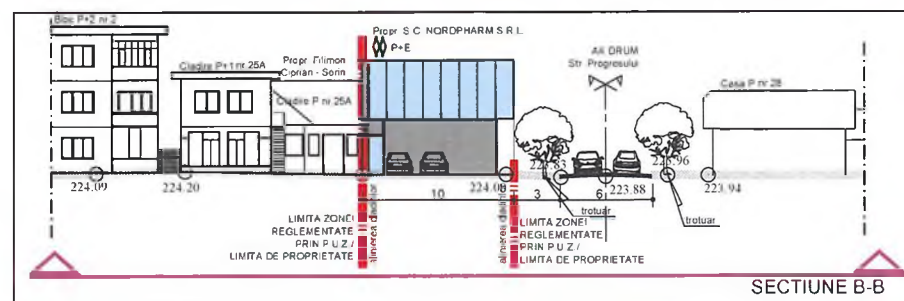
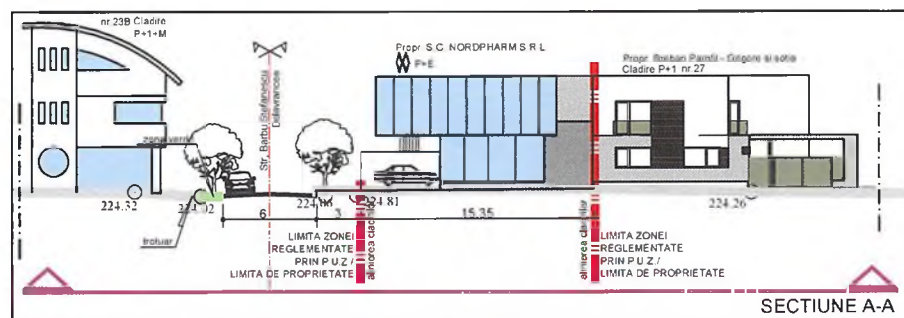
BILANT TERITORIAL - SITUATIE PROPUSA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafata construita la sol (la nivelul parterului)	90,6 mp	60%
3	Spatii verzi amenajate in incinta	15,1 mp	10%
4	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	45,3 mp	30%
5	TOTAL	151 mp	100.0
P.O.T. maxim la nivelul terenului = 60%		C.U.T. maxim PROPUSE = 1.5	
P.O.T. la nivelul etajului in consola = 85%		G.O. = 90	Z.V. = 10

LEGENDA

	Limita zonei reglementate
	Zona UTR L4a
	Zona UTR L4a'
	Zona UTR E1
	Zona verde
	Căi de comunicare rutieră și amenajări aferente
	Acces in clădire propus
	clădiri existente
	clădiri propuse parter etaj etaj in consola
	gărduri existente
	acces
	copac
	GAZ
	conducta gaz
	gaz
	camion
	indicator
	gratar
	stalp curent si lampadar
	stalp telefon
	Platforma menajera



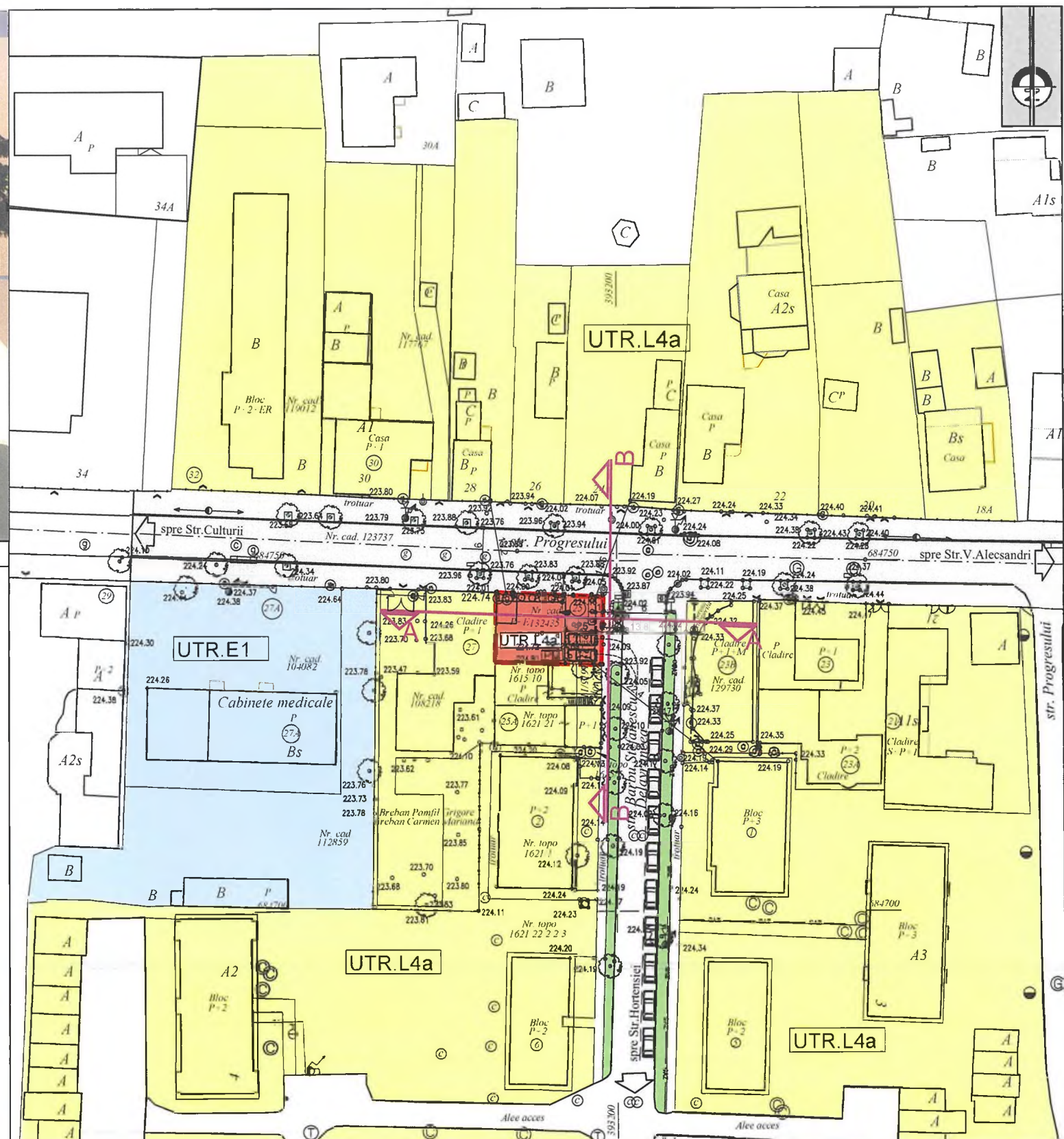
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	OXANA A. CACIUA			Initiator: NORDPHARM S.R.L. Mun. Baia Mare, Alcea Rotunda nr. 1/1, Jud. Maramureș
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+2 CU SPAȚII PENTRU BIROURI LA ETAJ Mun. Baia Mare, Str. Progresului nr. 25, Jud. Maramureș
Coordonat	Arh.			fașa: P.U.Z.
Proiectat	Arh.			pl nr: A03
Desenat			1:500	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE UTR



AVIZU
Nr. _____
122
IEF
2023

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - curti - constructii, intravilan - nr. CAD 132435	151 mp
2	TOTAL	151 mp

BILANT TERITORIAL - SITUATIE PROPUSA			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Suprafata construita la sol (la nivelul parterului)	90,6 mp	60%
3	Spatii verzi amenajate in incinta	15,1 mp	10%
4	Circulatie carosabila, pietonala si platforme	45,3 mp	30%
5	TOTAL	151 mp	100,0
P.O.T. maxim la nivelul terenului = 60%		C.U.T. maxim PROPU = 1,5	
P.O.T. la nivelul etajului in consola = 85%		G.O. = 90	Z.V. = 10



LEGENDA	
	Limite zonei reglementate
	Zona UTR L4a
	Zona UTR L4a'
	Zona UTR E1
	Căi de comunicație rutieră și amenajări alee
	Zona verde
	Ax drum
	- clădiri existente
	Platforma menajeră
	- garduri existente
	- conductă gaz
	- gaz
	- acces in cladire propus
	- indicator
	- gratar
	- copac
	- camin
	- stalp curent si lampadar
	- stalp telefon

Verificator/Exp.	Nume	Scuturata	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
	DIANA A. CRACIUN			NORDPHARM S.R.L. Mon. Hara Mare, Str. Rotundă nr. 10, Jud. Maramureș
Specificatie	Nume	Scuturata	SCOTA:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P-E CL. SPATII PENTRU: BIROURI LA ETIAJ Mon. Hara Mare, Str. Progresului nr. 25 Jud. Maramureș
Coordonat				P.U.Z.
Proiectat				
Desenat				PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE EXEMPLIFICARE MOBILARE
			1:500	A04



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ORGANIZAT PE STRUCTURA R.L.U. AI P.U.G.

**DENUMIRE PROIECT : ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE FARMACIE P+E CU SPAȚII
PENTRU BIROURI LA ETAJ**

ADRESĂ OBIECTIV : Mun. Baia Mare, Str. PROGRESULUI nr. 25, Jud. Maramureș

INIȚIATOR : NORDPHARM S.R.L.

Mun. Baia Mare, Aleea Rotundă nr. 1/1, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH.

COORDONATOR URBANISM : ARH.

UTR -L4a' – "Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj".

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Parcela studiată are categoria de folosință curți – construcții. Terenul este în proximitatea centrului civic al anilor 1980, adiacent laturii sudice a străzii Progresului și laturii vestice a străzii B. Ștefănescu-Delavrancea, iar strada Progresului este principala arteră de circulație care face legătura între acesta și zona Pieței Izvoarele, respectiv str. V. Alecsandri.

Problemele ridicate de aceasta subzonă sunt variate, unele lotizari constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (cartier Progresul), altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură. Toate dimensiunile loturilor adiacente precum și regulile după care au fost realizate inițial rămân valabile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale de locuire dezvoltate în zonă. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise și celor admise cu condiționări.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

- Clădiri cu destinația de spațiu pentru farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

A-2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- clădiri anexe cu rol de depozitare, foisor, barbeque, etc;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- clădiri destinate serviciilor publice, profesionale și comerciale aferente zonelor centrale ale localităților, care nu depășesc suprafața desfașurată de 225 mp, nu au program prelungit după ora 22:00 și nu produc poluare.

A-3 UTILIZĂRI INTERZISE :

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 225 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități 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 apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp și un front la stradă de minim 15,0 m;

A-5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirea se va realiza la nivelul etajului pe aliniamentul față de str. Progresului și retrasă față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu 1,0 m.

A-6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirea se va realiza prin alipire la calcan față de limita de proprietate din vest – spre parcela din str. Progresului nr.27.
- clădirea se va realiza la limita de proprietate față de limita sudică.

A-7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- nu este cazul

A-8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat accesul carosabil numai din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

A-9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019 pentru funcțiunile comerciale:

- ↳ 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/ atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

A-11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de relația cu clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).
 - formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

A-12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente/extinderile 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.

A-13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbuști ornamental pereni.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

A-14 ÎMPREJMUIRI:

- față de aliniament nu se vor realiza împrejmuiri. Se va lăsa liberă circulația pietonală în legătură fluentă cu trotuarele aferente străzilor Progresului și Barbu Ștefănescu Delavrancea.
- împrejmuirile dintre parcela studiată și proprietățile învecinate, vor fi opace, realizate din materiale durabile, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL PARTERULUI (P.O.T.): = 60%
P.O.T. RAPORTAT LA PROIECTIA ETAJULUI ÎN CONSOLĂ = 85%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 1,5

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 90%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 10

ÎNTOCMIT:

arh.

arh.



Nr . 34033 din 21.08.2023

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre, având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25., județul Maramureș, Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb., inițiatori: SC NORDPHARM SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- A fost emis certificatul de urbanism nr. 1218 din 13.10.2022 cu valabilitate până la 13.10.2024
- A fost emis avizul arhitectului șef nr. 5 / 05.07.2023 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.

Este situat în intravilanul municipiului Baia Mare fiind învecinat la Nord cu strada Progresului, la Vest și Sud cu teren proprietate privată, la Est cu str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

- Suprafața totală a zonei studiate este de aprox. **151 m²**

Funcțiunea propusă a terenului:

UTR- L4a' – Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

Inițiatori: **SC NORDPHARM SRL**

Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb.

Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 132435 Baia Mare, cu nr. CAD 132435 proprietari SC NORDPHARM SRL, bun propriu cota actuala 1/1 -151 mp- suprafață măsurată.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în UTR L 4a - locuințe individuale și colective cu condiții speciale de protecție

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

UTR -L4a' –Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR -L4a' –Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj.

UTILIZĂRI ADMISE

- Clădiri cu destinația de spațiu pentru farmacie la parter și birouri administrative la etaj

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- clădiri anexe cu rol de depozitare, foisor, barbeque, etc;
- echipamente tehnico-edilitare;
- accese, parcaje aferente clădirilor cu funcțiunea descrisă mai sus, spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă.
- clădiri destinate serviciilor publice, profesionale și comerciale aferente zonelor centrale ale localităților, care nu depășesc suprafața desfașurată de 225 mp, nu au program prelungit după ora 22:00 și nu produc poluare.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 225 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități 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 apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp și un front la stradă de minim 15,0 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va realiza la nivelul etajului pe aliniamentul față de str. Progresului și retrasă față de str. Barbu Ștefănescu Delavrancea cu 1,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei:

- clădirea se va realiza prin alipire la calcan față de limita de proprietate din vest – spre parcela din str. Progresului nr.27.
- clădirea se va realiza la limita de proprietate față de limita sudică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

-nu este cazul

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat accesul carosabil numai din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019 pentru funcțiunile comerciale:

· 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe/ atic = 8,0 metri (Pînalt + 1).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor.
- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de relația cu clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate, prin elaborarea de studii de însorire (pentru construcțiile cu funcțiuni publice).
 - formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 15% din suprafața fațadei.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a fațadelor prin: întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor, soclului, finisajele și vopsitoriile, a detaliilor de fațadă și a elementelor decorative, a acoperișului inclusiv sistemul de construcție al acestuia;
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente/extinderile 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 libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbuști ornamentali pereni.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

ÎMPREJMUIRI :

- față de aliniament nu se vor realiza împrejmuiri. Se va lăsa liberă circulația pietonală în legătură fluentă cu trotuarele aferente străzilor Progresului și Barbu Ștefănescu Delavrancea.
- împrejmuirile dintre parcela studiată și proprietățile învecinate, vor fi opace, realizate din materiale durabile, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI LA NIVELUL PARTERULUI (P.O.T.): = 60%
P.O.T. RAPORTAT LA PROIECȚIA ETAJULUI ÎN CONSOLĂ = 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 1.5

- GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (G.O.) = 90%
- SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI (Sp.V.) = 10

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe colective. 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

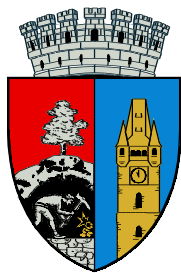
Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Director Executiv Directia Urbanism

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. / . 2023

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, județul Maramureș, inițiatori: SC NORDPHARM SRL

Examinând :

- Solicitarea S.C. NORDPHARM S.R.L., CUI 6077518, reprezentată prin cu domiciliul în județul ..., Municipiul ..., str. Dragoș Vodă, nr. ..., ap. ..., înregistrată cu nr 34033 / 09.08.2023,
- Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 05.07.2023.
- Documentatia de urbanism supusă analizei și aprobării consiliului local completă și însoțită de toate avizele solicitate prin Avizul de oportunitate nr. 23 din 28.11.2022.
- Raportul de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - Planului Urbanistic Zonal " Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, 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

Categoria de folosință conform CF: curti-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 modificarea de funcțiune în zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni propuse :

UTR -L4a' – Clădiri cu destinația de farmacie la parter și birouri administrative la etaj

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 pentru “ Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj”, generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, județul Maramureș, , Proiect nr. 479 din 2022, elaborator: BIR. IND. DE ARH. , specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. ..., 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

Nr. 17301 din 21.08.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal pentru " **Construire farmacie P+E cu spații pentru birouri la etaj**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Progresului, nr. 25, județul Maramureș.

Inițiatori:

- NORDPHARM SRL

, în calitate de proprietari

Proiect: 479 din 2022

Elaborator: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.urb. FLORESCU OKSANA

Informarea și consultarea publicului s-a făcut având în vedere 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, 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”:

1.Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

- În vederea derulării procedurilor referitoare la elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost identificați toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z. pentru consultare, notificare.
- A fost dat de către Primăria Municipiului Baia Mare atât pe site-ul propriu cât și în ziarul local Graiul Maramureșului, anunțul din ziua de 27.04.2023 privind consultarea documentației și formularea observațiilor (în scris) în perioada 27.04.2023-11.05.2023.
Au fost invitați să participe la consultarea documentației și formularea observațiilor toți proprietarii de teren afectați de prevederile P.U.Z, în perioada 27.04.2023-11.05.2023., la adresa de email urbanism@baiamare.ro a Primăriei Municipiului Baia Mare prin notificarea 17301 din 13.04.2023, iar dezbateră publică a avut loc în data de 05.05.2023.

2.Rezumatul problemelor, observațiilor, rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- Nu a fost cazul

3.Modul în care inițiatorul a rezolvat sau intenționează să rezolve observațiile:

- Nu a fost cazul

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Director Executiv Direcția Urbanism
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela