**MUNICIPIUL BAIA MARE**

**ARHITECT ŞEF**

**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ**

Str. Gheorghe Şincai 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,** , reprezentată prin

, înregistrată la nr 25856 din 12.06.2023 și a procesului verbal încheiat în şedinţa C.T.A.T.U. din data de 28.06.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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., judetul Maramureș.

**Iniţiatori: SC NORDPHARM SRL**
**Proiectant: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**
**Specialist cu drept de semnătură RUR:**

**Amplasare, delimitare, suprafaţă 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 existenti:**
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 propuşi:**

- **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 înălţime 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 condiţionări :**

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 desfășurată 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;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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 (suprafeţe, 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 faţă 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 faţă de limitele laterale şi 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 faţă de altele pe aceeaşi parcelă :**

-nu este cazul

• **Circulaţii şi accese :**

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

• **Staţionarea autovehiculelor**

- 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.

• **Înălţimea 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 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.

**• Condiţii 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

**• Spaţii libere şi spaţii 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 Stefănescu 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 şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 28.06.2023 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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

Arhitect Șef
**Drd. Urb. Arh. Izabella Morth**

Director Executiv Direcția Urbanism,
**Ing. Urb. Dan Mirela Ionce**