



## MUNICIPIUL BAI A MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 30558, 30763 / 06.11.2018

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul în \_\_\_\_\_  
reprezentantă a **SC RELLYAN SRL**, CUI RO13066600,  
înregistrată la nr. 30558 din 14.08.2018 și 30763 din 20.08.2018 în conformitate cu prevederile  
Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările  
ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 17 din 6.11.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE DEPOZIT DE CĂRBUNE  
EXISTENT, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII  
ȘI LOCUIRE** generat de imobilul teren situat în Baia Mare, strada Victoriei, nr. 164, cu acces din Aleea  
Toamnei.

#### Inițiator:

- **SC RELLYAN SRL**, cu sediul în Baia Mare, strada Victoriei nr. 146

#### Elaborator:

- **SC proiect MGH SRL**

#### Urbanist cu drept de semnătură:

- 

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

- Teritoriul studiat este delimitat de limita parcelei cadastrale 117617 Baia Mare și de Aleea Toamnei spre vest, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei de studiu este de 570 mp.

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

- Conform P.U.G. - aprobat prin H.C.L. nr. 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare UTR **A 2a**- Zona activităților productive și de servicii: UTR **A 2a** - Subzona unităților predominant industriale

- **Documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior în zonă:**

1. PUZ " BLOCURI DE LOCUINȚE , ZONĂ CULTURAL SPORTIVĂ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE " aprobat prin HCL nr. 418/2007
2. PUD "LOCUINȚE INDIVIDUALE" pe Aleea Toamnei aprobat prin H.C.L nr. 413/2014.
3. PUZ „ALEEA TOAMNEI” aprobat prin H.C.L . nr. 195/2001, locuințe individuale și colective

- **Folosința actuală:** platformă betonată, depozit de cărbune și centrală termică.

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

**CM 2 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE PRESTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe individuale și colective cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- retragerea minimă față de aliniament - clădirile propuse se pot amplasa pe aliniament la Aleea Toamnei.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea minimă a supraetajării propuse peste depozitul existent față de blocul de locuințe din sud-vest va fi de minim **11,00m**
- retragerea față de limitele din sud-est, est și nord va fi jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,00m**
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10.00** metri să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

nu se reglementează

**CIRCULAȚII SI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Numărul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile din Anexa1 la HCL nr.391/2017 -Regulament privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.

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

- Regimul de înălțime maxim al clădirilor **RHmax - P+1Eretras+2Eretras**
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe Hmax = 7,5m pentru P+1Eretras și 11,0m pentru P+1Eretras+2Eretras

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

- Se vor respecta prevederile regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### **SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice;
- Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 20% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- Acoperișurile tip terasă circulabilă se vor înierba - planta în proporție de minim 10% din suprafața acestora

#### **IMPREJMURI**

- se recomandă separarea terenurilor cu garduri de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 50%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 1,5

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.07.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

#### **ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE**

- Nu este 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 construcție (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. 1682 din 14.11.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
**Dr. Ec. Cătălin Cherecheș**

Arhitect Șef  
**Drd. Arh. Urb. ~~Isabella~~ Morth**

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