



## 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. 24341, 24712, 26081 / 19.08.2019

Ca urmare a cererii adresate de **SC AVOCADO DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în București, sector 2, strada Gara Herăstrău nr. 2-4, biroul 23, et. 7, cod poștal 430001, CUI 39769191, înregistrată la nr. 24341 din 14.06.2019 și a completărilor înregistrate la nr.-le 24712, 26081 din 19.06.2019 și 01.07.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 28 din 19.08.2019**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ -COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**, generat de imobilul situat în Baia Mare, bulevardul Unirii nr.21, identificat prin C.F. 101972 Baia Mare, numărul cadastral 101972

#### Inițiator:

- SC AVOCADO DEVELOPMENT SRL cu sediul în București, sector 2, strada Gara Herăstrău nr. 2-4, biroul 23, et. 7,

#### Elaborator:

- SC ARHIMAR SRL

#### Urbanist cu drept de semnătură:

- 

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

Teritoriul care va fi reglementat prin planul urbanistic zonal este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare pe bulevardul Unirii nr.21, fiind delimitat de strada Vasile Alecsandri pe latura de nord, la vest este delimitat de supermarket Kaufland, la est se învecinează cu S.C. Drumuri – Poduri Maramures S.A., iar la sud cu teren aflat în proprietatea privată și publică a municipiului Baia Mare conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

- Imobilul studiat se află în intravilan, proprietate privată SC MOBAM SA BAI A MARE, cota actuală 1/1.
- În C.F. nr. 101972, nr. cad. 101972 este notată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1821/27.06.2018 de către NP Dragomir Romelia asupra imobilului de sub A1 și asupra clădirilor situate pe acesta încheiată între MOBAM S.A. în calitate de promitent vânzător și AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L. în calitate de promitent cumpărător cu mențiunea că până la data de 27.06.2019 urmează a se încheia contractul în formă autentică; se notează asupra imobilului de sub A1 și asupra clădirilor situate pe acesta interdicțiile de înstrăinare, închiriere, grevare de sarcini, dezmembrare sau construire în favoarea AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L. În baza Acordului de cesiune a promisiunii bilaterale de vânzare autenticată sub nr. 3031 emis de NP Dragomir Bogdan Andrei, se notează promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare în rangul încheierii de sub B8, în favoarea lui AVOCADO DEVELOPMENT S.R.L.
- Suprafața totală a zonei studiate este de 36356 mp.

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

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilan, **UTR-A2 Zona activităților productive si de servicii, subzona A2a – Subzona unităților predominant industriale**

Folosința actuală conform CF: curți, construcții, construcții industriale și edilitare.

**Procent maxim de ocupare si utilizare a terenului**

- POT maxim : Conform PUZ, dar nu peste 50%

**Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- CUT maxim : Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu Depășească 10mc/mp teren

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

- conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare, în UTR **A2a** - subzona unităților predominant industriale, conform PUG aprobat
- Folosința actuală conform CF: curți, construcții, construcții industriale și edilitare.

**Indicatori urbanistici propuși:**

**UTR CM3\* -zona mixtă : comert, alimentatie publica, servicii de proximitate, activitati administrative Utilizări admise cu condiționări:**

**Utilizări admise:**

- Comerț
- Alimentație publică
- Servicii de proximitate adiacente locuirii (saloane cosmetice, servicii profesionale – legal, contabil, medical si stomatologic, servicii IT, mici ateliere profesionale, agentie de turism)
- Activități administrative – sedii de societati comerciale ca parte integranta a activitatilor de comert, servicii si alimentatie publica

**Utilizări admise cu condiționări:**

- depozitare doar in scopul sustinerii activitatilor admise si cu o pondere de max. 50% din volumul construit

**Utilizări interzise:**

- se interzic orice alte activități ce nu se regasesc in enumerarea anterioara

**Conditii de amplasare si conformare a clădirilor****Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni**

- Parcelele vor avea forme regulate, front la strada minim 20 m, adâncime mai mare decat frontul la stradă și o suprafață de min. 2000 mp.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În cazul unor alinieri existente uniforme desfasurate pe o distanta de min. 30 ml. si minim 4 parcele în acelasi front, cladirile noi vor respecta acest aliniament.

În cazul unor alinieri neuniforme cladirile se vor alinia obligatoriu fata de aliniament dupa cum urmeaza:

- 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a
- 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

- Distanța între două clădiri pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

#### **Circulații și accese**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces la un drum public.
- Accesul la drumul public va avea dimensiunea de min. 4,00 ml.
- Accesurile vor fi dimensionate în conformitate cu valorile măsurate pe caile de trafic existente și cu valorile estimate de ocupare a locurilor de parcare din incintă.
- Benzile de circulație carosabilă interioară vor avea dimensiunea de min. 3,00 m pe sens.
- Pentru construcțiile comerciale se va realiza separarea fluxurilor de aprovizionare de cele destinate clienților.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei studiate
- Numărul minim necesar de locuri de parcare se va calcula având în vedere valorile următoare:
- Spații comerciale – min. 1 loc de parcare la 30 mp de suprafață construită desfășurată a clădirii.
- Spații alimentație publică – min. 1 loc de parcare pentru 5 persoane (se vor considera 2-5 mp spațiu util de servire / persoană )
- Spații servicii și activități administrative – min. 1 loc de parcare pentru personale și câte 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp de spațiu util ocupat de această funcțiune pentru spații de max. 100 mp respectiv minim 1 loc de parcare la fiecare 60 mp de spațiu util ocupat de această funcțiune pentru spațiile mai mari de 100 mp.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de P fără a depăși o valoare maximă de 7.50 m
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente
- În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre strazi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

#### **Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, 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 și spații plantate**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Spațiile verzi amenajate vor ocupa o suprafață de min. 20% din suprafața totală a parcelei

- Spațiul de retragere fata de aliniament va fi organizat in proportie de min. 40% sub forma unor spatii verzi amenajate.
- Suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### **Imprejmuiri**

- Având în vedere caracterul public al funcțiunilor propuse, aliniamentul spre străzile de categoria I, II și III nu va fi dotat cu garduri de imprejmuire
- Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m; acestea vor putea fi dublate cu gard viu.
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

##### **Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului**

- $POT_{max} = 35\%$  mp suprafața construită clădire / mp teren

##### **Coefficient maxim de utilizare a terenului**

- $CUT_{max} = 0.35$  mp suprafața construită desfășurată clădire / mp teren

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:

- 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 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. 46 din 23.01.2019 emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar  
Dr. Ec. **Cătălin Chereches**

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

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