



## MUNICIPIUL BAIA 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@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Nr. 41339 / 23.01.2020

Ca urmare a cererii adresate de **SC RENTAS LOCO SRL**, cu sediul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, strada George Coșbuc nr. 25A, ap.40, CUI 35750749, înregistrată la nr. 41339 din 24.10.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr. 6 din 23.01.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal "**EXTINDERE INTRAVILAN BD. INDEPENDENȚEI- ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFĂȘURATE ÎN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII, DISTRIBUȚIA ȘI DEPOZITAREA BUNURILOR ȘI MATERIALELOR, CERCETARE INDUSTRIALĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bd. Independenței, nr. F.N, identificat prin C.F. nr. 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 103513, 102580 Baia Mare, nr-le cadastrale 120628, 113712, 111443, 109178, 108089, 7761, 102580.

#### Inițiatori:

- **SC RENTAS LOCO SRL**, Baia Mare, str. George Cosbuc, nr. 25A, ap.40, jud. Maramureș
- 
- 
- 
- **SC SILK CONTACT SRL**, Baia Mare, bd.Unirii nr. 1, ap.2, jud. Maramureș

#### Proiectant:

- **SC AMBIENT SRL**,
- **Specialist cu drept de semnătură RUR:**

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

- Teritoriul studiat, este delimitat la nord de bd. Independenței, la vest este delimitat de pârâul Valea Borcutului, la est de teren proprietate privată, iar la sud teritoriul este delimitat de terenuri proprietate privată, conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 20.600 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 extravilanul municipiului Baia Mare.

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

- **U.T.R. : A3 – ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE DESFĂȘURATE ÎN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE MICI SI MIJLOCII , DISTRIBUȚIEI SI DEPOZITĂRII BUNURILOR SI MATERIALELOR , CERCETĂRII INDUSTRIALE SI ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE ȘI PRESTĂRIILOR DE SERVICII**

**CARACTERUL ZONEI**

Zona este formată din suprafețe agricole abandonate cu un potențial deosebit pentru dezvoltarea industrială de producție, comerț și servicii a municipiului Baia Mare.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit funcțiuni de interes general:

Activitățile actuale vor fi permise în continuare.

- Activități de producție desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială și activități comerciale ;
- Activități de prestări servicii și alimentație publică : hotelier, recreativ, sport, agrement etc
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- parcaje;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzice amplasarea locuințelor ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se va menține parcelarul existent.

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața minimă de 1500 mp și un front la stradă de minim 15,0 m.
- pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcelă se reglementează servitute de trecere pentru toate proprietățile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralelă cu Bd. Independenței cu o lățime de 7 m.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță de cel puțin 7.0 metri față de calea de acces;
- 22,0 metri față de axul bd. Independenței;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- este posibilă construirea pe limitele laterale ale parcelei.
- Acordul proprietarilor este instituit prin acceptul Planului Urbanistic Zonal;
- În cazul în care se amplasează clădiri la distanța față de limitele laterale se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru asigurarea accesului carosabil la fiecare parcelă se reglementează servitute de trecere pentru toate proprietățile componente P.U.Z. pe limita de proprietate paralelă cu Bd. Independenței cu o lățime de 7 m.

În acest mod este asigurat accesul direct din Bd. Independenței cu intrare pe proprietatea SILK CONTACT SRL – sens unic spre limita sudică a zonei studiate – și ieșire în Bd. Independenței pe proprietatea



- este asigurat accesul în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se vor asigura locuri de parcare in functie de destinatia și de capacitatea construcțiilor in condițiile art.33 din HG 525/1996 respectiv P132/1993 ;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime minima de 3,5 m iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supralărgiri de depășire si suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- se vor asigura accese pentru autospecialele in caz de incendiu , dimensionate conform normelor pentru trafic ;
- stationarea vehiculelor se admite in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

- Regim de înălțime maxim admis : P+2
- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 10 m

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

- Noile clădiri vor avea volumetria simplă, culorile folosite nu vor fi stridente, conform codurilor de culoare stabilite;
- Noile cladiri care se vor realiza cu tehnicile si materialele contemporane se vor incadra in specificul zonei in care sunt inserate, fara a crea pastise arhitecturale – copii, imitatii lipsite de valoare.
- se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrari provizorii sau improvizate în nici un fel de situatie.
- Se vor folosi materiale naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro.
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului;

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin rigole si pante spre șanț .
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apă si constructiile învecinate, inclusiv fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului
- RESTRICTIA TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE IMPUSĂ DE LINIA ELECTRICĂ AERIANA DE MEDIE TENSIUNE CARE TRAVERSEAZA PROPRIETĂȚILE COMPONENTE P.U.Z. VA FI ELIMINATĂ DUPA MODIFICAREA TRASEULUI LINIEI ELECTRICE ÎNCÂT SĂ NU AFECTEZE SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ PROPUȘĂ – SE PROPUNE TRASEU SUBTERAN .

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spațiile libere din incinte vor fi plantate
- Suprafața de spațiu verde va fi de 30% minim pe parcela ;
- gradul de ocupare va fi de maxim 70% pe parcela ;

#### **IMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 2,00 m înălțime, din care un soclu opac de maxim 0.60 m. și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu;
- Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime

#### **POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT maxim = 60%,

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

- CUT maxim = 2 mp Adc/mp teren

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.11.2019 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. 1062 din 21.07.2017 emis de primarul municipiului Baia Mare

Primar

Dr. Ec. **Cătălin Chereches**



Arhitect Șef

Drd. Arh. Urb. **Izabella Morth**

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. **Jur Mirela Ionce**