



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

Nr. 43897/ 08.11.2022

Ca urmare a cererii adresate de **SC TOTAL OIL SRL**, reprezentată prin i  
cu sediul în orașul Tăuții Magherăuș, strada 8, nr.7, înregistrată la nr 43897/07.10.2022 și a  
procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.10.2022 în conformitate cu prevederile  
Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările  
ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 23 din 08.11.2022**

pentru Planul Urbanistic Zonal **Schimbare funcțională UTR CB4 în UTR DS-zonă pentru  
depozitare și servicii de tip industrial** ” generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Europa  
nr.117A, județul Maramureș.

**Inițiatori: SC TOTAL OIL SRL**

**Proiectant: Sc Linie Punct SRL**

**Specialist cu drept de semnătură RUR:**

**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  
în zona vestica fiind delimitat la nord de proprietate privata, la est și la sud de strada Europa, iar la  
vest de proprietăți private. Zona de studiu cuprinde terenul care au generat PUZ , identificate prin CF.  
Nr 114183,cu nr.cad.114183,proprietar Sc Total OIL SRL, cota actuala 1/1.

- Suprafața totală a zonei de studiu este de **3,700 mp**.

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

**a) Indicatori urbanistici existenți:**

conform P.U.G. - aprobat prin HCL nr 349 / 1999- Zona studiată este cuprinsă în intravilanul  
municipiului Baia Mare

**UTR – CB4 – centru de conferințe și expoziții internaționale;**

**UTR- V 1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și  
fașii plantate publice**

Categoria de folosință conform CF: curți construcții

**UTR – CB4 – centru de conferinte si expozitii internationale;**

- in zona de ses - **POT maxim = 80%**
- in zona de versanti construibili ( stabili si consolidati ), la Nord de linia de demarcatie e condițiilor dificile de constructibilitate- **POT maxim = 20%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**
- in zona de ses - **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**

H maxim = conform puz

**UTR- V 1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice**

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

**UTR DS-Zona pentru depozitare și servicii de tip industrial**

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

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

- POT maxim = 80%
- CUT maxim= 2,4 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = P+3, RH maxim =20 m la cornișă
- G.O.= 80 %
- Sp.V.= 20 %

**CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela este considerata construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada (publica sau privata) sa fie mai mare sau egala cu 12m
- (c) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2500.00mp

Se permit reparcelari daca parcelele rezultate respecta conditiile mai sus mentionate.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

La parcelele cu front spre DN- str Europa cladirile se vor retrage obligatoriu cu 25.00 m din axul drumului

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

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 2.00m.
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 2.00m.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi de minim 4.00 m.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

Parcelele trebuie să aibă acces la drum sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă. Acesta trebuie să aibă o lățime minimă de 5,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor destinate stingerea a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii caldriilor și instalațiilor pe care le deservesc.

Accesurile auto, parcarile și drumurile interne vor fi astfel dimensionate pentru a permite manevrarea și întoarcerea în condiții de siguranță a autovehiculelor, a autovehiculelor de mare tonaj și a autotrenurilor.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

- 1 loc de parcare la 100 mp Aude cladire
- parcare pentru biciclete 1 loc la 100 mp AU
- minim 1 parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Se recomandă gruparea parcajelor. Parcățile vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările ulterioare și cu normativul nr. P nr. 132/1993.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona în funcție de specificul funcțiunii și necesitățile activității.

Se vor asigura locurile necesare parcajelor, funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități” și a Regulamentului privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiului Baia Mare aprobat prin **HCL 59/2022 cu modificările și completările ulterioare**

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime nu poate depăși configurația: **P+3E, respectiv Hmax=20.00 m.**

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine).

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

Elementele publicitare vor fi plate și nu vor depăși 20% din suprafața fatadei pe care sunt așezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu condiția să nu aibă dispozitive de clipire.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

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

Pe fiecare parcela a amplasamentului studiat (exceptie cele destinate durmurilor- si dezmembrate cu functiunea de drum) se impune prevederea a 20% din suprafata parcelelor sa fie destinata spatiilor verzi si a plantatiilor decorative.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

### **IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se vor planta arbori si arbusti in aliniament, formand o perdea verde de protectie- 1 arbore la 5.00 m.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.10.2022 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **nu sunt observații.**

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. 1335 din 21.10.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Primar  
Dr. Ec. **Cătălin Chereches**

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

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