



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 36991/ 21.10.2019

Ca urmare a cererii adresate de **SC REVOLUTION PLUS SRL** cu sediul în Baia Mare, str. Dealul Florilor nr. 14B, reprezentat prin _____ cu domiciliul _____, înregistrată la nr. 36991 din 24.09.2019 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 25.09.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 37 din 21.10.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal "**REACTUALIZARE PUZ nr. 910/2018, aprobat prin H.C.L. 362/2018,**" generat de imobilul teren situat în Baia Mare, bd. Independenței, nr.45, 47, Inițiator: **S.C. REVOLUTION PLUS S.R.L., S.C. ECO ANTNIC S.R.L., S.C. SIPATI PLUS S.R.L., S.C. GRUP WEST MARAMURES S.R.L., S.C. KOBER S.R.L.**

Proiectant: **B.I.A. Crăciun Oxana**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Florescu Oksana**

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

- Teritoriul studiat va fi delimitat: la est de imobil teren și construcții identificate prin nr. cad. 105882 proprietatea Metro Cash & Carry România; la sud de calea ferată Baia Mare – Satu Mare; la nord de bd. Independenței; la vest de teren identificat prin nr. cad. 120613 proprietatea SC Electronica P.M.A. S.R.L., conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Zona studiată este identificată prin CF124336, nr. cad 124336, în suprafață de 15447 mp, CF124338, nr. cad 124338, în suprafață de 197 mp, CF124341, nr. cad 124341, în suprafață de 8543 mp, CF124337, nr. cad 124337, în suprafață de 3201 mp, CF124339, nr. cad 124339, în suprafață de 3958 mp și CF124340, nr. cad 124340, în suprafață de 4000 mp
- Suprafața totală a zonei studiate este de cca. 32.425 mp.

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

a) Indicatori urbanistici existenți:

Funcțiunea actuală a terenului : conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 362 din 2018, zona de servicii, depozitare și servicii conexe, comerț en-gros, spații administrative, mică producție nepoluantă;

Proprietarii implicați în prezentul studiu solicită reactualizarea documentației de urbanism – faza

P.U.Z., aprobată prin H.C.L. Nr 362/2018, privind dezvoltarea zonei de servicii în Baia Mare, Bd. Independenței, nr. 45,47.

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

UTR - zona cu funcțiuni de depozitare și servicii conexe; comerț en gros; spații administrative; mică producție nepoluantă;

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTILIZĂRI ADMISE :

- depozitare și servicii conexe ;
- comerț en gros ;
- spații administrative;
- mică producție nepoluantă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incintă proprie condițiile specifice funcțiunii generale a zonei (acces auto de tonaj mediu/ mare, parcaje și
- platforme, spații verzi, etc.)
- autobaze și stații de întreținere / reparare auto cu capacitatea de peste 4 mașini ;

UTILIZĂRI INTERZISE :

- locuințe individuale și colective;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin
- utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de
- pe parcelele adiacente și infrastructura căii ferate adiacente;
- 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.:

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 6.0 m ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de drumul de incintă cu o distanță de minim 12.0 m pentru loturile nr.3- până la nr.17, și cu 4.0 m pentru lotul nr. 2.
- împrejmuirea adiacentă cu drumul de incintă se va retrage față de aliniament cu 2 m. În spațiul rezultat prin retragerea împrejurii față de aliniament se impune restricție de construire cu excepția rețelelor edilitare.
- se admite amplasarea de afișaje publicitare retrase la cel puțin 2 m față de aliniamentul față de drumul de incintă, în condițiile păstrării vizibilității pentru accesul/ieșirile auto din incintă.
- clădirile se vor retrage de la aliniamentul față de E 58 – Bd.Independenței cu o distanță de minim 30 m măsurată din axul drumului;
- se admite amplasarea de afișaje publicitare față de E 58 – Bd.Independenței cu o distanță de minim 15 m măsurată din axul drumului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanțele minime față de limitele parcelei:

- 3,0 m fata de limita vestică;
- 3,0 m fata de limita estică ;
- 26.0 m față de limita vestică pentru lotul 1;
- 6.0 m față de limita vestică pentru lotul 2;
- 1,0 m fata de limita sudică pentru lotul 2;
- 4.0 m fata de aliniamentul spre drumul de incinta pentru lotul 2;
- 2,0 m fata de limita nordică pentru lotul 1;
- 6,0 m fata de limita sudică pentru lotul 1;
- Pentru loturile de la nr. 3 la nr. 17, distanțele față de limita posterioară se vor păstra la jumătate din înălțimea la cornișă a imobilelor, dar nu mai puțin de 6,0 m .
- se vor asigura distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.
- În situația alipirii unor parcele, distanțele față de limitele de proprietate se vor lua în considerare raportat la noile limite de proprietate, după alipire.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, măsurată în cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 4 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcelele vor avea asigurat un acces carosabil din drumul de acces de minim 6,0 m.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate, în limita locurilor proiectate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+2E.
- Înălțimea la cornișă / atic va fi $H_{max} = 10.0m$ de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- Clădirile se vor realiza din materiale durabile și de calitate, cu respectarea normativelor de calitate în vigoare.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu la învelitorile clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind asigurarea echipării edilitare: apa și canalizare, energie electrică , gaz, telefonie, internet/TV.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe platforme dalate/asfaltate, platforme minerale și spațiile înierbate.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, și electrice.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE:

- după terminarea lucrărilor de construire, toate spațiile verzi vor fi înierbate și plantate cu vegetație înaltă și medie, respectiv gard viu .
- Se va realiza obligatoriu pe limita estică a terenului analizat gard viu din vegetație medie sau înaltă, pentru crearea barierei fonice și vizuale față de vecinătate.

ÎMPREJMUIRI:

- Se vor utiliza garduri transparente din lemn sau metal de maxim 2.00 m și minim 1.80 m înălțime, din care 0.30 cm soclu opac, pentru zonele din aliniament,
- Pentru laturile posterioare și laterale se pot edifica și garduri cu panouri opace din lemn, metal sau zidărie și înălțimea maximă de 2.00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T.: = 50% DIN SUPRAFATA PARCELEI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI

- C.U.T.: = 1.5 ADC / SUPRAFATA PARCELA

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / I.M. / 22.10.2018

GRAD MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- G.O. = 80% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

SUPRAFAȚA MINIMĂ A SPAȚIILOR VERZI

- Sp.V. = 20 % DIN SUPRAFAȚA PARCELEI

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.09.2019 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 ne schimbare.

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. 582 din 19.04.2019 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