



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. 21617 / 21.05.2021

Ca urmare a cererii adresate de **SC Enati Prod Com SRL**, cu sediul în Baia Mare, bdul Bucuresti nr.14/1, înregistrată la nr. 42491/23.11.2020, și a procesului verbal încheiat în ședința CT.A.T.U. din data de 27.11.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 21.05.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru "Extindere spațiu comercial", generat de imobil situat în Baia Mare, Bd. București nr.14, ap.1, identificat prin Fisa cadastru Baia Mare numar 101271-C1-U26, 6, 122700, 113055 numar topo 1766/10-1, 1766/12/11/44, 1766/12/11/16, nr. cad. 113055

Inițiator: **SC Enati Prod Com SRL**

Proiectant: **S.C. Ambient SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh.urb Alexandru Baban**

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare, Bd. București nr.14, ap.1, în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de înaltime continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+10, conform planului de situație pe suport cadastral vizat de O.C.P.I. Maramureș sub nr. 36182/02.08.2013. Suprafața totală a zonei studiate este de 1422 mp.

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

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 și P.U.Z. nr. 13/2009/2011/2013 aprobat prin H.C.L. nr.205/2013:

Amplasamentul se află în UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de înaltime continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+10.

- Regim de construire: continuu sau discontinuu
- Funcții predominante: funcțiuni publice și de interes general și locuințe
- POT maxim: 85%
- CUT maxim: conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:
 - **CUT maxim = 2.2 mp.ADC/mp.teren** cu excepția funcțiunilor publice;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și/sau tema beneficiarului.

Prevederi P.U.D. propuse:

Conform cu Autorizațiile de construire emise pe parcursul, timpului folosința actuală este de spații comerciale cu acces din exterior la nivelul parterului – imobilul de locuințe pastrand destinația de locuire .

STUDIU GEOTECNIC elaborat de: SC MOODY SRL BAIA MARE

STUDIU TOPOGRAFIC elaborat de : ing. ARDELEAN ALEXANDRU

Terenul pe care se dorește realizarea extinderii se află în proprietatea Statului Roman și se dorește a fi concesionat către beneficiarii de proiect.

| 2 ex.V.V.M | 21.05.2021

LIMITE :

- la sud : 18,5 m fata de carosabilul Bd.Bucuresti ;
- la nord : 20,0 m fata de bateria de garaje ;
- la est : 7,6 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.12;
- la vest : 10,8 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16;

VECINATATI :

- la sud : Bd.Bucuresti ;
- la nord : bateria de garaje ;
- la est : imobilul de locuinte nr.12;
- la vest : imobilul de locuinte nr.16;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE – LIBERE :

Suprafata libera posibil de edificat este de :

- la sud : maxim 5,8 m pana la trotuarul public Bd.Bucuresti ;
- la nord : nu este posibil – limiteaza accesul locatarilor la casele de scara ;
- la est : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus intre imobilurile de locuinte nr.12 si nr.14 ;
- la vest : maxim 2 m cu conditia modificarii traseului trotuarului public dispus intre imobilurile de locuinte nr.16 si nr.14 ;

Functionalitatea se va pastra de spatii comerciale si de prestari servicii .

Amplasarea se va realiza prin alinierea tuturor extinderilor la aliniamentul impus de extinderile existente la imobilurile invecinate (nr.12 si nr.16) si care limiteaza dezoltarea acestora la :

- 5 m fata de fatada sud ;
- 5,65 m fata de fatada est ;
- 2,5 m fata de fatada vest ;

Conformarea constructiei este dictata de tema de proiectare : realizarea unui front unitar aliniat la aliniamentul extinderilor existente care sa scoata in evidenta caracterul comercial al spatiilor prin suprafete ample vitrate de prezentare a produselor destinate desfacerii cu amanuntul eliminandu-se contorsionarile structurale rezultate ca urmare a cautarii unei identitati proprii fiecarui spatiu .

Astfel se impune o suprafata vitrata identica pe toata desfasurarea fatadelor care sa fie segmentata doar de accesele in fiecare spatiu – care vor fi tratate identic dar diferind doar prin dimensiunea acestora . Intreaga extindere ca fi marcata de un atic unitar proeminent care sa protejeze suprafata vitrata dar sa si marcheze fiecare spatiu comercial . Aticul fiind singura suprafata opaca va fi tratat cu tencuieli decorative cu culoarea alba sau cu material compozit (placi FUNDERMAX sau ALUCOBOND – alb si unitar pe intreaga fatada) .

CAPACITATEA - SUPRAFATA DESFASURATA :

- Suprafata ocupata de extinderile existente : 197 mp
- Suprafata ocupata de aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp
- Suprafata propusa a extinderilor : 405 mp – incluzand si suprafetele extinderilor existente .
- Suprafata propusa pt. aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp

DISTANTE FATA DE CONSTR. EXISTENTE :

Alinierea extinderilor la aliniamentul extinderilor existente la imobilurile invecinate impune distantele urmatoare :

- la sud : maxim 5,7 m pana la trotuarul public Bd.Bucuresti ;
- la nord : distanta fara de bateria de garaje ramane neschimbata ;
- la est : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus intre imobilurile de locuinte nr.12 si nr.14 si 7,6 m fata de extindere respective – distanta nemodificata - ;
- la vest : 9,4 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16;

| 2 | ex. /V.V.M. / 21.05.2021

Circulații și accese:

Circulatia principală în zona se desfășoară pe artera est-vest – Bd.Bucuresti - situată la sud față de amplasamentul în studiu . Relația nord-sud se dezvoltă prin Bd. Unirii situată la est și Bd. Republicii situată la vest ;Amplasamentul este situat în zona centrală a Municipiului Baia Mare
Se păstrează accesul existent din Bd. Bucuresti la fiecare spațiu comercial independent prin modificarea traseului existent

Se păstrează accesul direct existent din Bd. Bucuresti la fiecare spațiu comercial independent.
Extinderile propuse vor fi amplasate conform art.1.2. , distanțele între imobile mai mari de 6 m - respectă cerințele minime de siguranță la foc admisă de normativul P118 – între clădiri cu GRF I-II .
Extinderea propusă va avea Gradul de rezistență la foc al imobilului va fi I-II precum și gradul imobilului de locuințe învecinat este de gradul I-II –sunt realizate din materiale incombustibile.

Regim de construire**Alinierea Construcțiilor:**

Alinierea se va efectua la:
-5,00m față de fatada sud
-5,65m față de fatada de est
-2,50m față de fatada de vest

Inaltimea construcțiilor:

Inaltimea maxima la atic: 3,6m față de nivelul trotuarului
Inaltimea maxima la aticul destinat marcarii intrarilor în spațiile comerciale:4,1m

Procentul de ocupare al terenului

Raportat la suprafața solicitată pentru realizarea extinderii: 100%
Raportat la suprafața studiată: 70%

Coeficientul de ocupare al terenului

Raportat la suprafața solicitată pentru realizarea extinderii: 1
Raportat la suprafața studiată: 0,7

Echipare tehnico-edilitară:

Imobilul de locuințe este răcordat la toate rețelele edilitare existente în zonă .
Sunt necesare extinderi ale instalațiilor interioare în funcție de destinația spațiului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **27.11.2020** se avizează **favorabil**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe totă durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1078** din **27.08.2020** emis de **Primarul municipiului Baia Mare**

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereches

Arhitect Șef
Drd. Urb. At. Izabella Morth

Şef Serviciu/Dezvoltare/Urgență

/ / / | 2.6x / / X. V.M. | 21.05.2021