



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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 4422/ 17.03.2022

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S.**, C.U.I. 15991149, J40/17052/2003 cu sediul social în municipiul București, str. Barbu Văcărescu, nr. 120-144, sector 2, înregistrată cu nr. 4422 din 31.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 17.03.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru "**CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUF LAND SI CONSTRUCTII ANEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTA, AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE SI PIETONALE DIN DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN; ELEMENTE PUBLICITARE**" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Vasile Lucaciu nr. 163, identificat prin Cartea funciară număr 124500 Baia Mare, număr cadastral 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5 cu respectarea următoarelor condiții:

Inițiator:

- S.C. KAUF LAND ROMANIA S.C.S.

Elaborator:

- S.C. STUDIO AXIA S.R.L.

Urbanist cu drept de semnătură:

- arh. urb. Laura Bojescu

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

- Zona de studiu este adiacentă strazilor Vasile Lucaciu și 8 Martie și este delimitată la nord de râul Săsar, la vest de proprietate privată servicii, la est de str. 8 Martie, la sud de str. Vasile Lucaciu conform planului de situație anexă la prezentul aviz.
- Teritoriul este identificat prin Cartea funciară număr 124500 Baia Mare, numerele cadastrale 13690, 13690-C1, 13690-C2, 13690-C3, 13690-C4, 13690-C5 și se află în proprietatea privată a S.C. AGI-RRE PARTICIPATIONS 1 S.R.L. cotă actuală de 1/1 având notată interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea S.C. Kaufland România S.C.S. în calitate de promitent cumpărător.
- Suprafața totală a zonei de studiu este de aproximativ **19292mp**

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

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

U.T.R. V 1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice.

- Destinația statuată conform Autorizațiilor de Construire emise și P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 317/2006: centru comercial.
- Categoria de folosință conform C.F.: curți construcții
- Folosința actuală: Centru comercial și funcțiuni complementare.
- Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiuni mixte, comerț, servicii unități de depozitare și unități

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

Indicatori urbanistici propuși:

Ac_r1 „Zona mixtă comerț- servicii – în zone de restructurare, înălțime maximă

UTILIZĂRI ADMISE Următoarele utilizări: structura funcțională mixtă incluzând: servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comerț în structuri mici și medii, clădiri de birouri, unități cazare, alimentație publică și servicii, parcaje, spații plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;
- Curățătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice
- depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 3000 mp cu un front la strada de minim 30.0 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu min 6,0 metri

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00m.
- ↳ retragerea față de limita posterioară va fi de minim 3.00m.
- ↳ se interzice construirea pe limita parcelei.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădiri pe aceeași parcelă va fi de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice și zone verzi.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste **1,0** ha se vor asigura circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.
- se va respecta HG 525/1996 actualizată, HCL 104/2019 și HCL 59/2022 la dimensionarea locurilor de parcare.

INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de $H_{max} = 12m$, $RH_{max} = S+P+E$,

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltării areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;
- conform HCL 104/2019 și HCL 59/2022 se va asigura 1 stație încărcare electrică la 50 locuri parcare. Conform cerințelor BREEAM vor fi un total de 8 stații încărcare mașini electrice.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- din suprafața grădinilor de fațadă ale echipamentelor publice, minim **15%** și se va amplasa perimetral. De asemenea se vor prevedea și plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Se recomandă amplasarea acestora grupat, în insule de verdeata.
- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.

- POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.

- CUT maxim = 1.0

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2022, 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. **771 din 24.06.2021** emis de primarul municipiului Baia Mare .

Primar

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

Arhitect Șef

Drd. Arh. Urb. Izabella Morth

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Inc. Urb. Jur. Mirela Ionce